

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WAKAF  
STUDI TERHADAP TANAH WAKAF  
BANDA MASJID AGUNG  
SEMARANG**



**Tesis**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

**Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :  
ISMAWATI, SH  
NIM : B4B005155**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2007**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WAKAF  
STUDI TERHADAP TANAH WAKAF  
BANDA MASJID AGUNG  
SEMARANG**

**TESIS**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat Guna Menyelesaikan Program S2  
Magister Kenotariatan

Disusun oleh :  
ISMAWATI, SH  
B4B005155

Pembimbing

Tanggal, : .....

Prof. H. Abdullah Kelib,SH  
NIP. 130 354 857

Mengetahui  
Ketua Program Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

H. Mulyadi, SH, MS  
Nip. 130 529 429

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu sudah selesai dari satu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain dan hanya kepada Allah hendaknya kamu berharap”*  
(QS.Alam Nasyrah: 6-8)

*“Keinginan adalah doa”*  
*“Anak adalah sumber kebahagiaan yang tak ternilai”*

Karya ini kupersembahkan kepada :

- Papi tercinta
- Anakku tersayang
- Teman dan sahabat-sahabat, terima kasih atas segala dorongan dan semangatnya.
- Almamater tercinta.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil a'lam, segala puji dan syukur yang tiada terkira penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena hanya berkat rahmat dan pertolonganNya penulis dapat menyelesaikan tesis ini, setelah melalui perjuangan lahir dan batin yang cukup berat. Tesis yang berjudul SENGKETA TANAH WAKAF (STUDI TERHADAP TANAH WAKAF BANDA MASJID AGUNG SEMARANG) ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai derajat keserjanaan S2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Ucapan terimakasih yang tulus dan sedalam-dalamnya penulis haturkan kepada yang terhormat Bapak Prof. H. Abdullah Kelib, SH selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar dan meluangkan waktu, tenaga dan fikiran dalam membimbing penulis hingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Semoga Allah SWT memberikan hidayah dan rahmat serta kebahagiaan baik di dunia maupun akherat. Amin.

Terimakasih juga penulis ucapkan kepada :

1. Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Bp. H. Mulyadi, SH, MS. yang telah banyak memberikan bimbingan serta kemudahan selama penulis menjadi mahasiswa.
2. Sekretaris Program Magister Kenotariatan Bp. Yunanto, SH, MHum, yang telah berbaik hati memberikan bimbingan.
3. Kepala Bagian Keuangan Program Magister Kenotariatan Bp. Budi Ispriyanto, SH, MHum. yang telah memberikan kemudahan-kemudahan.

4. Bapak Sonhaji, SH, MS, selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan dan koreksi dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Suparno, SH, MH, yang telah banyak memberikan masukan pada penulis untuk dalam penyusunan tesis ini.
6. Semua Bapak dan Ibu Dosen pengajar yang telah banyak memberikan Ilmu pengetahuan pada Penulis.
7. Semua staff Administrasi Kenotariatan yang telah banyak membantu kelancaran dalam bidang administrasi.
8. Papi dan Hanan tercinta, yang selalu setia menemani saat suka maupun duka.
9. Adikku tersayang dan juga dik Dib yang telah banyak membantu.
10. Sahabatku Nur Azizah, Ririn, Meri, Luluk, Ita, Evi yang selalu memberikan support untuk lebih maju, terimakasih atas kebersamaan kalian.
11. Para narasumber serta responden yang telah banyak membantu penulis dalam memperoleh data.

Semoga kita semua senantiasa ada dalam lindunganNya. Karya kecil ini tentu belum sempurna, oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan tesis ini akan penulis harapkan.

Semoga karya ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi kita semua yang membaca.

Semarang, Agustus 2007

Penulis

Ismawati

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN/PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
ABSTRAKSI .....	viii
ABSTRACT .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>15</b>
A. Praktik Perwakafan di Indonesia .....	15
1. Sejarah Perwakafan di Indonesia .....	15
1.1. Wakaf di Zaman Kesultanan .....	15
1.2. Wakaf di Zaman Pemerintahan Kolonial .....	17
1.3. Wakaf di Zaman Kemerdekaan .....	24
2. Penerapan Fiqih Wakaf di Indonesia .....	30
3. Pelaksanaan Wakaf di Indonesia .....	36

BAB III METODE PENELITIAN .....	47
A.    Metode Pendekatan .....	48
B.    Spesifikasi Penelitian .....	48
C.    Metode Penentuan Sampel .....	49
D.    Metode Pengumpulan Data .....	50
E.    Metode Analisis Data .....	51
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	 52
A.    Sejarah Keberadaan Masjid Agung Semarang .....	52
1.    Awal Berdiri .....	53
2.    Aset Masjid Agung Semarang .....	54
B.    Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang .....	56
C.    Kendala-kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang .....	75
D.    Solusi penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang.....	76
 BAB V PENUTUP	
A.    Kesimpulan .....	81
B.    Saran – Saran .....	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN





## ABSTRAK

Di tengah hingar bingar perpolitikan pasca pemilu 1999, muncul kasus besar yang menyita perhatian publik Jawa Tengah, yakni skandal penyalahgunaan tanah wakaf milik Masjid Agung Semarang. Kurang lebih 119,1270 ha tanah wakaf milik Masjid Agung Semarang tidak jelas keberadaannya.

Berdasarkan uraian diatas permasalahan yang diangkat adalah mengenai Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang dan kendala-kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa tersebut serta solusinya.

Pembahasan tersebut akan dianalisis secara kualitatif artinya suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yang dinyatakan dalam bentuk tulisan. Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang memakan waktu yang cukup lama dan melibatkan beberapa elemen masyarakat, dari mulai Menteri, Pangdam, Gubernur, Wali Kota, Komisi E DPRD serta para Ulama, yang akhirnya ada kesepakatan untuk diselesaikan secara kekeluargaan dengan win-win solution dikembalikan kepada BKM sebagai pengelola (Nazhir), dengan pembagian 75% untuk Masjid dan 25% untuk Tjipto Siswoyo, dan penyerahannya Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang di depan para Jemaah Masjid Agung Semarang (Masjid Kauman) tepatnya pada tanggal 24 Desember 1999.

Dari hasil penelitian yang dilakukan masih banyak ditemukan tanah-tanah wakaf Masjid Agung yang dihuni secara liar oleh masyarakat, dan juga perkebunan milik BKM yang banyak ditanami pisang, pemetaan dan juga pematokan untuk segera mungkin disertifikasikan agar dalam pengelolaannya pihak BKM (Masjid Agung dapat mengambil hasilnya untuk pengelolaan tanah wakaf tersebut.

Dari kembalinya tanah wakaf tersebut yang menjadi aset Masjid Agung Semarang, sekarang bisa kita lihat sebuah pompa bensin dan ruko yang berdiri di atas tanah seluas kurang lebih 2,2 ha yang terletak di jalan Sukarno Hatta Semarang serta kemegahan Masjid Agung Jawa Tengah yang bisa dibilang sebagai Tetenger (Simbul) kembalinya Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang.

**Kata Kunci : Sengketa, Tanah Wakaf, Banda Masjid Agung Semarang**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah.

Wakaf sebagai suatu lembaga keagamaan disamping berfungsi sebagai ibadah kepada Allah juga berfungsi sosial. Dalam fungsinya sebagai ibadah, wakaf diharapkan menjadi bekal bagi kehidupan wakaf di akherat. Sedangkan dalam fungsi sosial wakaf merupakan aset yang sangat bernilai dalam pembangunan.

Wakaf adalah suatu bentuk amal yang pahalanya akan terus-menerus mengalir selama harta wakaf itu dimanfaatkan. Seperti tercermin dalam Firman Allah di dalam Al-Qur'an surah Al Baqarah.

Alqur'an menggambarkan bahwa imbalan seseorang menafkahkan harta di jalan Allah, ibarat sebulir benih yang tumbuh menjadi tujuh bulir dan pada setiap bulir seratus biji (*QS. Al-Baqarah 2:282*).

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ  
 حَبَّةٍ أَذْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلَ فِي كُلِّ سُنبُلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ وَاللَّهُ يُضَعِفُ  
 لِمَن يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Artinya :

*Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir ; seratus biji. Allah melipat (ganjaran) bagi siapa yang dia kehendaki. Dan Allah Maha Luas (Kurnia-Nya) lagi Maha Mengetahui.*

Wakaf juga sebagai usaha pembentukan watak kepribadian seorang muslim untuk melepaskan sebagian hartanya untuk kepentingan orang lain, juga merupakan investasi pembangunan yang bernilai tinggi tanpa memperhitungkan jangka waktu dan keuntungan materi bagi orang yang mewakafkan. Peranannya dalam pemerataan kesejahteraan di kalangan umat dan penanggulangan kemiskinan termasuk diantara sekian sasaran wakaf dalam ajaran Islam. Dengan demikian jika wakaf dikelola dengan baik tentu sangat menunjang pembangunan, baik di bidang ekonomi, agama, sosial budaya, politik maupun pertahanan keamanan.

Seperti diketahui di Indonesia hampir semua tempat ibadah umat Islam merupakan tanah wakaf. Bahkan banyak sarana pendidikan, rumah sakit dan sarana kepentingan umum lainnya merupakan tanah wakaf, dan jika tidak dikelola dengan baik akan banyak menimbulkan permasalahan-permasalahan yang pada akhirnya tanah wakaf dapat digunakan untuk kepentingan umat disalahgunakan oleh orang-orang yang menginginkan tanah tersebut untuk memperkaya diri sendiri.

Masih segar dalam ingatan kita di tengah hingar bingar perpolitikan pasca Pemilu 1999, muncul kasus besar yang menyita perhatian publik Jawa Tengah, yakni skandal penyalahgunaan tanah wakaf milik Masjid Agung Semarang (Masjid Besar Kauman), tidak kurang dari 119.1270 ha tanah sawah 184 ha di Demak dan 39 ha di Kota Semarang masih tidak jelas arah dan tempatnya. hingga semua disibukkan untuk mencari dan berupaya mengambil kembali tanah wakaf tersebut yang ternyata telah ditukar dengan tanah yang lebih luas tetapi tidak jelas keberadaannya.

Melihat kasus tersebut besar kemungkinan yang terlibat dalam penyalahgunaan tanah itu adalah oknum pejabat yang diamanati mengurus tanah wakaf tersebut. Mereka itulah yang mengetahui celah hukum dan kemungkinannya dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi.

Menurut riwayat tanah-tanah tersebut berasal dari pemberian Sultan Demak, diantaranya ada di Sambirejo dengan luas 72,7550 ha, Tlogomulyo (6,5120 ha), Tlogosari (3,0050 ha), Muktiharjo (30,6250 ha), Pedurungan (5,3850 ha), dan Gutitan (0,8450 ha).

Menurut kesaksian Mbah Karsi<sup>1</sup>, luas tanah tersebut bahkan hingga 400 ha. Tanah-tanah tersebut tertulis dalam Staatblad no 605, jo besluit Governour General Van ned Indie, ddo 12 Agustus 1896 N0. 43, jo ddo 6 November 1912 no. 22c, Bijblad 7760.

Karena dianggap tidak produktif, atas kebijakan Menteri Agama, maka tanah-tanah tersebut kemudian ada yang diruislag, agar lebih dapat

---

<sup>1</sup> Agus Fathuddin Yusuf, *Melacak Tanah Wakaf Yang Hilang*.

bermanfaat. Luas tanah yang semula 119,1270 ha kemudian ditukar dengan tanah seluas 250 ha dan ditambah lagi denda (*adendum*) seluas 32 ha yang seluruhnya terletak di Kabupaten Demak., orang-orang ramai membicarakan keberadaan Banda Masjid Agung Semarang tersebut, yang konon dijadikan *bancakan* oknum yang tidak bertanggung jawab. Berita yang terekspose secara luas itu membawa umat Islam Jawa Tengah khususnya dan kaum muslimin Indonesia pada tingkat kesadaran betapa pentingnya upaya sertifikasi tanah wakaf dan akte wakaf. Sesuatu yang selama ini masih terabaikan.

Tragedi tersebut ternyata tidak hanya menimpa wakaf Masjid Agung Semarang saja, namun juga terjadi di beberapa tempat di negeri ini. Sebagai contoh dalam tulisan ini akan diceritakan kasus yang menimpa wakaf Masjid Kauman Kutowinangun Kebumen.

Masjid Kauman Kutowinangun ini yang kemudian diberi nama Masjid “Taqwa”, menurut saksi hidup yang kita temui dapat ditelusuri kisahnya mulai tahun 1959M. Tanah masjid tersebut merupakan tanah wakaf yang diwakafkan oleh keluarga Arumbinang (gelar kehormatan Bupati Kebumen di masa lalu). Kapan tepat waktu dan siapa nama wakifnya pada saat akad taukif tersebut tidak ada dokumen yang mencatatnya.<sup>2</sup>

Namun menurut Pak Aspan, saksi hidup yang menjadi kebayon desa sejak tahun 1961 dan sebelumnya sudah sering mewakili ayahnya itu,

---

<sup>2</sup> Ibid

masyarakat luas sudah mafhum bahwa tanah tersebut wanah wakaf keluarga Arumbinang.<sup>3</sup>

Tanah wakaf yang dilengkapi bangunan dan prasarana terdiri masjid dan kelengkapannya, tempat tinggal kiai atau merbot masjid serta sebidang tanah yang penghasilannya untuk perawatan masjid itu erat hubungannya dengan makam Arumbinangun yang teretak di sebelah utara stasiun Kereta Api Kutowinangun, tidak jauh dari lokasi masjid. Disebabkan, telah tersebarnya keluarga Arumbinang, maka untuk memudahkan dalam berziarah ke makam pepunden mereka dibangunlah masjid dan prasarana tadi sebagai tempat mereka mampir menunaikan salat dan istirahat setelah menempuh perjalanan jauh.

Semuanya itu kemudian diwakafkan untuk kepentingan umat Islam di Kutowinangun. Jika ada keluarga Arumbinangun meninggal, maka jenazahnya lebih dahulu disemayamkan dan disalatkan di masjid tersebut.

Pada tahun 1959 itu sepengetahuannya saksi, bangunan yang ada baru terdiri sebuah masjid, tempat wudlu berupa padasan besar dua buah serta kulah dengan sistem konstruksi bejana berhubungan. Sedang di sebelah selatan masjid banyak terdapat pohon pisang dan kelapa gading.

Di halaman masjid yang luas ketika itu, terdapat beberapa petak sawah milik masjid dan sebuah bangunan tempat tinggal pengasuh masjid yakni Kiai Dahlan. Sepeninggal Kiai Dahlan, Kiai Mas'ad yang menjadi

---

<sup>3</sup> Ibid

penerusnya tidak menempati rumah tersebut karena rumah wakaf itu telah beralih fungsi menjadi Sekolah Rakyat Perempuan (SRP).

Pada tahun 1960 M, Kepala Desa Kutowinangun, waktu itu lurah Soepardi yang dikenal masyarakat sebagai orang berperilaku Mo-Limo (melakukan lima jenis maksiat; maling. Main minum, madat, dan madon) itu mengundang Mantri Klangsir dan timnya dari Magelang. Lurah Soepardi minta agar tanah wakaf itu, terutama yang terdapat bangunan rumah wakaf diukur.

Tidak lama setelah pengukuran itu, tanpa izin umat Islam, bangunan rumah tersebut dibongkar, lalu di atasnya dibangun Sekolah Teknik Negeri (STN). Selanjutnya entah bagaimana prosesnya dibangun pula sebuah Kantor Urusan Agama (KUA) Kutowinangun, yang tadinya terletak di desa Rejosari dipindahkan ke sebelah selatan masjid. Sampai masa Gestapu tahun 1965M, di atas tanah wakaf tersebut terdapat tambahan dua bangunan permanen yakni gedung KUA dan STN. Sekolah ini pada masa jabatan Wedana Sutrisno telah berubah menjadi SMP Negeri Kutowinangun.

Pada tahun 1980M, ada peraturan pemerintah yang menyatakan bahwa tanah-tanah yang tidak diurus oleh keluarganya dalam jangka tertentu akan menjadi tanah pemerintah (dinasionalisasikan). Umat Islam setempat pada waktu itu juga tidak menyangka tanah wakaf tersebut ikut dinasionalisasikan. Dengan demikian, akhirnya tanah wakaf tersebut menjadi milik pemerintah, sehingga bangunan Masjid At-Taqwa dianggap menumpang pada tanah milik pemerintah. Setelah tanah wakaf berubah

menjadi SMP Negeri, maka diatas tanah tersebut kemudian didirikan Kantor Koramil, kolam dan kompleks pertokoan. Demikian kisah tragis Banda Masjid Kauman Kutowinangun. Kini umat Islam Kebumen meminta agar tanah tersebut dikembalikan pada status semula sebagai harta Allah Subhanahu Wataala.<sup>4</sup>

Kasus dan permasalahan di atas hanyalah wakil dari sekian banyak kasus yang menimpa harta umat Islam, yang tidak hanya berupa tanah masjid tetapi juga berupa tanah kuburan dan berbagai prasarana umat Islam lainnya. Kasus harta wakaf ternyata tidak hanya terjadi antara pihak umat Islam dengan pihak pemerintah dalam konteks nasionalisasi, namun juga dengan keluarga wakaf yang kemudian mengambil kembali wakaf tersebut dengan alasan tidak adanya bukti pewakafan tanah milik keluarganya itu. Mengapa hal seperti itu bisa terjadi, terdapat berbagai kemungkinan yang menjadi penyebab.

Dalam teori kriminalitas, ada dua faktor penting yang membawa seseorang berbuat kriminal, yakni kemauan dan kesempatan. Keduanya menjadi faktor penentu terjadinya kejahatan. Tanpa salah satunya, kejahatan tidak akan terlaksana. Dalam kasus inipun demikian. Penyerobotan atas harta wakaf tidak akan terjadi jika tidak ada yang mempunyai keinginan untuk menyerobotnya sekaligus ada kesempatan untuk melakukannya. Teori ini akan semakin gamblang dipahami dengan mengungkap sebab-sebab pendukung sebagai berikut :

---

<sup>4</sup> RMI Cabang Kebumen



Pertama, umat Islam terlalu percaya diri bahwa harta tersebut sudah aman, karena sudah menjadi milik Allah SWT. Kepercayaan diri yang tidak disertai upaya preventif seperti ini, belakangan akan menjerumuskan umat Islam sendiri serta mendatangkan banyak masalah. Keyakinan bahwa akad tauhid tidak perlu ditulis karena pihak keduanya adalah Allah SWT secara dogmatis memang cukup berdasar. Namun keyakinan seperti tidak cukup komprehensif dan aman bagi status harta wakaf di Indonesia. Hal ini disebabkan di Indonesia harta wakaf tidak secara otomatis diakui sebagai sebuah harta wakaf, tanpa adanya legalisasi dari pemerintah melalui pencatatan data sertifikasi wakaf. Dalam teori kriminalitas tadi, keengganan umat Islam untuk melakukan legalisasi dengan sertifikasi harta wakaf merupakan faktor kesempatan.

Kedua, masih terdapatnya pihak-pihak yang secara sengaja memanfaatkan kelengahan umat Islam seperti tersebut diatas untuk memperkaya diri atau kelompoknya, tentu dengan segenap kepongahan yang tidak takut siksa dunia akhirat. Dalam teori kriminalitas penjelasan ini merupakan faktor kemauan.

Di masa mendatang, tetap saja akan banyak orang-orang yang menghendaki harta wakaf. Artinya, faktor kemauan bisa dikatakan akan selalu ada. Dengan demikian, upaya menebas kejahatan perampokan atas harta wakaf itu hanya bisa dilakukan dengan meniadakan faktor lainnya yaitu kesempatan. Inilah yang harus segera dilakukan umat Islam. Upaya menutup kesempatan bagi perampok harta wakaf ini hanya bisa dilakukan sesegera

mungkin melakukan sertifikasi atas harta wakaf, sebagai upaya legalisasi atas harta wakaf tersebut.

Jika upaya ini bisa berjalan baik, maka di hari-hari mendatang walaupun tetap ada orang-orang yang menghendaki harta wakaf, mereka tidak akan lagi memiliki kesempatan.

Meskipun wakaf sudah dikenal dan dipraktekkan oleh umat Islam sejak masuknya Islam ke Indonesia, tetapi tampaknya permasalahan wakaf ini masih muncul dalam masyarakat sampai sekarang. Hal ini dapat dimaklumi karena pada awalnya permasalahan wakaf ini hanya ditangani oleh umat Islam secara pribadi, terkesan tidak ada pengelolaan secara khusus serta tidak ada campur tangan dari pihak pemerintah. Pada mulanya pemerintah tidak mengatur tata cara orang yang mewakafkan hartanya, pemeliharaan benda-benda wakaf, serta pengelolaannya secara lebih efektif, efisien dan produktif.

Akibatnya karena belum adanya pengaturan dari pemerintah tersebut, sering kali terjadi keadaan-keadaan yang merugikan orang yang berwakaf , agama dan masyarakat misalnya :

Benda-benda wakaf tidak diketahui keadaannya lagi;

- a) Penjualan kembali benda wakaf oleh ahli waris wakaf;
- b) Sengketa tanah/benda wakaf, dan masalah-masalah lain yang merugikan masyarakat.<sup>5</sup>

Sedangkan di sisi lain, wakaf sebagai salah satu lembaga Islam sangat penting bagi pengembangan kehidupan keagamaan dan untuk kesejahteraan

---

<sup>5</sup> Arifin Nurdin, et al, *Buku Pedoman Perwakafan DKI* (Jakarta: Badan Pembina Perwakafan DKI Jakarta, 1983), hal 1

umat Islam. Mengingat sangat pentingnya persoalan wakaf ini maka Undang-Undang pokok Agraria No. 5/1960 telah mencantumkan adanya suatu ketentuan khusus mengenai masalah wakaf sebagaimana tersebut didalam Pasal 49 yang memberikan ketentuan sebagai berikut :

1. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dibidang sosial dan keagamaan.
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.

Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari ketentuan pasal 49 ayat (3) diatas jelas bahwa untuk melindungi berlangsungnya tanah perwakafan di Indonesia, Pemerintah akan memberikan pengaturan melalui Peraturan Pemerintah tentang perwakafan tanah milik. Peraturan Pemerintah itu baru dikeluarkan setelah 17 tahun berlakunya UU Pokok Agraria itu.

Pada tanggal 17 Mei 1977 Pemerintah RI mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 28 tentang Perwakafan Tanah Milik diiringi dengan seperangkat Peraturan Pelaksanaannya oleh Departemen Agama dan Departemen Dalam Negeri dan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Yang menjadi latar belakang dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977 itu adalah :

1. Pada waktu yang lampau pengaturan tentang perwakafan tanah sebelum memenuhi kebutuhan juga tidak diatur secara tuntas dalam suatu Peraturan Perundang-Undangan Sehingga memudahkan terjadinya penyimpangan hakekat dan tujuan perwakafan itu sendiri.
2. Hal ini menimbulkan keresahan dikalangan umat Islam yang menjurus pada perasaan antipati terhadap lembaga wakaf, padahal lembaga itu dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana pengembangan kehidupan beragama, khususnya bagi umat Islam.
3. Dalam masyarakat banyak terjadi persengketaan mengenai wakaf tanah karena tidak jelasnya status tanah wakaf yang bersangkutan.<sup>6</sup>

Kemudian Pada tanggal 27 Oktober 2004, Pemerintah mengeluarkan sebuah peraturan baru yaitu Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Undang-undang ini merupakan Undang-undang pertama yang secara khusus mengatur wakaf. Dengan berlakunya Undang-undang ini, semua peraturan tentang perwakafan masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Undang-undang ini.

Secara umum banyak hal baru dan berbeda yang terdapat dalam UU No. 41/2004 bila dibandingkan dengan PP No. 28/1977 maupun KHI, walaupun banyak pula kesamaannya. Dapat dikatakan bahwa UU No. 41/2004

---

<sup>6</sup> Muhammad Daud Ali, Sistem Ekonomi Zakat dan Wakaf, (Jakarta: UI Press, 1988), hal 99

mengatur substansi yang lebih luas dan luwes bila dibandingkan dengan peraturan Perundang-undangan yang ada sebelumnya.

Salah satu perbedaan UU No. 41/2004 dengan PP No. 28/1977 adalah ruang lingkup substansi yang diatur. UU ini mengatur wakaf dalam lingkup yang lebih luas, tidak terbatas hanya pada wakaf tanah milik. Undang-undang ini membagi benda wakaf menjadi benda tidak bergerak yaitu misalnya hak atas tanah, bangunan atau bagian bangunan, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah serta hak milik atas rumah susun dan benda bergerak meliputi uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual dan hak sewa. Khusus untuk benda bergerak berupa uang, UU No. 41/2004 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. 41/2004 adalah mengenai pengertian sekaligus rukun wakaf. Wakaf menurut Pasal 215 KHI adalah : Perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam, jadi menurut pasal tersebut, salah satu rukun wakaf adalah permanen dan wakaf sementara adalah tidak sah.

Namun hal itu kemudian diubah-ubah oleh UU No 41/2004 pada Pasal 1 UU No 41/2004 tersebut dinyatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakaf untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda

miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu dan sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariat, jadi menurut ini wakaf sementara juga diperbolehkan asalkan sesuai dengan kepentingannya.

Hal berbeda lain yang terdapat pada UU No. 41/2004 adalah mengenai cara penyelesaian sengketa. Pada UU ini penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui musyawarah mufakat maupun bantuan pihak ketiga melalui mediasi, arbitrase dan jalan terakhir adalah melalui pengadilan.

Dari sebagian kecil contoh kasus diatas serta munculnya peraturan-peraturan baru, penulis tertarik untuk mengetahui dan sekaligus meneliti tentang Sengketa Tanah wakaf dan dalam penelitian ini penulis mengambil Studi Terhadap Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang .

## **B. Perumusan Masalah**

Sehubungan dengan latar belakang yang telah dikemukakan, maka permasalahan pokok yang menjadi kajian penulis adalah :

1. Bagaimana penyelesaian sengketa penukaran tanah wakaf Banda Masjid Agung Semarang?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa tanah wakaf banda Masjid Agung Semarang, dan bagaimana solusinya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Memahami penyelesaian sengketa penukaran tanah wakaf banda Masjid Agung Semarang.
2. Untuk memahami kendala-kendala penyelesaian sengketa tanah wakaf banda Masjid Agung Semarang dan solusinya.

#### **D. Manfaat penelitian**

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

##### **1. Teoritis**

Dengan adanya penelitian ini maka:

- a) Dapat memberikan sumbangan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) bagi akademisi tentang penyelesaian sengketa tanah wakaf di Indonesia pada umumnya dan terutama di Semarang pada umumnya.
- b) Diharapkan dapat jadi bahan pemikiran bagi usaha pengaturan, penataan, peningkatan, pembinaan, pengelolaan perwakafan tanah di tingkat regional di Semarang khususnya, dan bermanfaat secara nasional pada umumnya.

##### **2. Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan penelitian yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah wakaf serta kendala-kendala yang dihadapi.





## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Praktik Perwakafan di Indonesia**

##### **1. Sejarah Perwakafan di Indonesia**

Wakaf di Indonesia sebagai lembaga Islam yang erat kaitannya dengan masalah sosial dan adat Indonesia, telah dikenal sejak sebelum kemerdekaan yaitu sejak Islam masuk Indonesia. Adapun sejarah perkembangan perwakafan di Indonesia sebagai berikut :

##### **1.1. Wakaf di Zaman Kesultanan**

Banyak bukti-bukti ditemukan bahwa pada masa kesultanan telah dilakukan ibadah wakaf, hal ini dapat dilihat pada peninggalan sejarah, baik berupa tanah dan bangunan masjid, bangunan madrasah, komplek makam, tanah lahan baik basah maupun kering yang ditemukan hampir di seluruh Indonesia terutama yang di zaman dulu Kesultanan / Susuhan atau pernah diperintah oleh Bupati yang beragama Islam. Bukti itu antara lain tanah-tanah yang diantaranya berdiri masjid seperti :

- a. Masjid Al Falah di Jambi berasal dari tanah Sultan Thah Saifudin;
- b. Masjid Kauman di Cirebon wakaf dari Sunan Gunung Jati;
- c. Masjid di Demak wakaf dari Raden Patah;
- d. Masjid Menara si Kudus wakaf dari Sunan Muria;

- e. Masjid Jamik Pangkalan wakaf dari Sultan Abdul Qodirun;
- f. Masjid Agung Semarang wakaf dari Pangeran Pandanaran;
- g. Masjid Ampel di Surabaya wakaf dari R. Rochmat Sunan Ampel;
- h. Masjid Agung Kauman di Yogya wakaf dari Sultan Agung;
- i. Masjid Agung Kauman di Solo wakaf dari Susuhunan Paku Buwono X.<sup>7</sup>
- j. Untuk Masjid Agung Banten dan madrasah-madrasahny mendapat tanah wakaf dari Maulana Hasanudin, Maulana Yusuf, Maulana Pangeran Mas dan Hartawan Muslim yang luasnya ratusan hektar;
- h. Masjid Agung Demak dan pesantrennya dibiayai dari hasil tanah wakaf sawah seluas kurang lebih 350 hektar wakaf dari Raden Patah;
- k. Masjid Agung Semarang dibiayai dengan tanah wakaf Bupati Semarang pertama yakni Pangeran Sember nyawa seluas kurang lebih 19 hektar (secara gamblang akan diuraikan secara tersendiri).

Pengaturan wakaf pada jaman kesultanan terutama di Jawa Tengah pada saat itu telah diatur pada staatsblad no. 605, jo. Besluit Governen General Van Ned Indie ddp. 12 Agustus 1896 No. 43, jo ddo. 6 November 1912. No. 22 (Bijblad 7760), menyatakan bahwa

---

<sup>7</sup> HM Munir SA Wakaf Tanah menurut Islam dan Perkembangannya di Indonesia, UIR Pres Pekan Baru, 1991, hal 140-143

masjid-masjid di Semarang, Kendal, Kaliwungu dan Demak memiliki tanah sawah bondo masjid (5% Moskeembtsvendem) sebagai food untuk membiayai pemeliharaan dan perbaikan masjid, halaman dan makam keramat dari wali yang ada dilingkungan masjid-masjid tersebut.<sup>8</sup>

Hal tersebut menunjukkan pada jaman kesultanan telah ada peraturan harta wakaf sekalipun dalam hal yang masih terbatas.

## 1.2. Wakaf Pada Zaman Pemerintah Kolonial

Pada zaman pemerintah kolonial telah mengeluarkan berbagai peraturan yang mengatur tentang persoalan wakaf, antara lain :

- a. Surat edaran Sekretaris Gubernur pertama tanggal 31 Januari 1905, No. 435, sebagaimana termuat di dalam Bijblad 1905 No. 6196, tentang Toezicht op den houw van Muhammedaansche bedehuizen. Surat edaran ini ditujukan kepada para kepala wilayah di Jawa dan Madura kecuali wilayah-wilayah di daerah Swapraja dimana sepanjang belum dilakukan supaya para Bupati membuat daftar rumah-rumah ibadah Islam yang ada di Kabupaten masing-masing. Dalam daftar itu harus di catat asal-usul tiap-tiap rumah ibadat, dipakai untuk salat jum'at atau tidak, ada pekarangan atau tidak, ada

---

<sup>8</sup> Agus Fathuddin Yusuf, Melacak Bondo Masjid yang hilang, Aneka Ilmu Semarang 2001

wakaf atau tidak. Disamping itu setiap Bupati diwajibkan pula untuk membuat daftar yang membuat keterangan tentang segala benda yang tidak bergerak yang oleh pemiliknya (orang bumi putra) ditarik dari peredaran umum baik dengan nama wakaf atau nama lain.<sup>9</sup>

- b. Peraturan ini ternyata menimbulkan reaksi dari pergerakan-pergerakan dari umat Islam karena orang yang berwakaf dalam prakteknya harus minta ijin kepada Bupati, walaupun katanya hanya bermaksud untuk mengawasi reaksi tersebut sebenarnya merupakan penentangan terhadap campur tangan Pemerintah Kolonial terhadap urusan-urusan yang berhubungan dengan agama Islam. Oleh karena itu Pemerintah Kolonial mengeluarkan surat edaran lagi pada tahun 1931.
- c. Surat Edaran Sekretaris Gubernemen tanggal 4 Juni 1931 No. 1361/A, sebagaimana termuat di dalam Bijblad 1931 No. 12573, tentang Toizich Van de Regeering op Mohammedaan schebedehuizen, Vrijdagdienstten en wakaf.
- d. Meskipun sudah ada sedikit perubahan dalam surat edaran yang kedua ini, namun masih tetap ada reaksi dari pergerakan – pergerakan dari umat Islam, dengan alasan bahwa menurut Umat Islam perwakafan adalah suatu tindakan hukum privat (materiil privaatrecht). Mereka beranggapan bahwa perwakafan

---

<sup>9</sup> Abdurrahman, hal 20-21, lihat Munir SA, Wakaf Tanah Menurut Islam dan Perkembangan di Indonesia, Dep. Agama RI, UIR Press, Pakanbaru, 1991, hal 133

adalah pemisahan harta benda dari pemiliknya dan ditarik dari peredaran, dan ini termasuk dalam hukum privat. Oleh karena itu untuk sahnya tidak perlu izin dari pemerintah, bahkan pemerintah tidak perlu campur tangan.

Kemudian Pemerintah Kolonial Belanda mengeluarkan surat edaran lagi, yakni Edaran Gubernur tanggal 24 Desember 1934 No. 3088/A sebagaimana Bijblad tahun 1934 No. 13390 tentang *Toezicht Van de Regeering op Mohammedaansche bedehuizen, Verijdogdiesten en wakaf*. Surat edaran ini sifatnya hanya mempertegas apa yang disebutkan dalam surat edaran sebelumnya dimana Bupati boleh memimpin usaha untuk mencari penyelesaian seandainya persengketaan dalam masyarakat dalam hal pelaksanaan shalat jum'at, asalkan pihak-pihakn yang bersangkutan memintanya. Oleh karena itu Bupati haru mengamankan keputusan itu, jika salah satu pihak tidak mematuhi.

Ketiga surat edaran itu kemudian disusul dengan surat edaran Sekretaris Gubernur tanggal 27 Mei 1935 No.1273/A, sebagaimana yang termuat dalam Bijblad 1935 No.13480 tentang *Teozijh Vande Regeering Muhammedaansche bedehuizen en Wakafs*. Dalam surat edaran ini diberikan beberapa penegasan tentang prosedur perwakafan di samping itu dalam surat edaran ini juga disebutkan bahwa setiap perwakafan harus diberitahukan kepada Bupati dengan maksud supaya Bupati dapat

mempertimbangkan atau meneliti peraturan umum atau peraturan tempat yang dilanggar agar Bupati dapat mendaftarkan wakaf itu di dalam daftar yang disediakan untuk itu.

Peraturan-peraturan tersebut pada jaman kemerdekaan masih tetap berlaku terus karena belum diadakan peraturan perwakafan yang baru. Pemerintah Republik Indonesia juga tetap mengakui hukum agama mengenai soal wakaf, namun campur tangan terhadap wakaf itu hanya bersifat menyelidiki, menentukan, mendaftarkan, dan mengawasi pemeliharaan benda-benda wakaf agar sesuai dengan tujuan dan maksud wakaf. Pemerintah sama sekali tidak bermaksud mencampuri, menguasai atau menjadikan barang wakaf menjadi tanah milik Negara. Dasar hukum, kompetensi dan tugas mengurus soal-soal wakaf oleh Kementerian Agama adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 33 tahun 1949 Jo. Peraturan Pemerintah No. 8 tahun 1980 serta berdasarkan Peraturan Menteri Agama No. 9 dan No. 10 tahun 1952. Peraturan Menteri Agama No 9 dan No. 10 tahun 1952, menyatakan bahwa Jawatan Urusan Agama dengan kantor-kantor saluran vertikal di daerah-daerah KUA Pusat, KUA Kabupaten dan KUA Kecamatan mempunyai salah satu kewajiban menyelidiki, menentukan, mendaftarkan dan mengawasi atau menyelenggarakan pemilihan wakaf.

Menurut peraturan tersebut perwakafan tanah menjadi wewenang Menteri Agama yang dalam pelaksanaannya dilimpahkan kepada kepala Kantor Urusan Agama Kabupaten.

Sehubungan dengan adanya Surat Keputusan Bersama antar Menteri Dalam Negeri dan Menteri Agraria tertanggal 5 maret 1956 No. Pem.19/22/23/7.SK/62/Ka/59, maka pengesahan perwakafan tanah milik yang semula menjadi wewenang Bupati dialihkan kepada Kepala Pengawas Agraria. Pelaksanaan selanjutnya diatur dengan Surat Pusat Jawatan Agraria Kepala Pusat Jawatan Agraria tanggal 13 february 1960 No. 2351/34/11.

Dari peraturan-peraturan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah Republik Indonesia, tampak adanya usaha-usaha untuk menjaga dan melestarikan tanah wakaf yang ada di Indonesia, bahkan usaha penertiban juga diperlihatkan oleh pemerintah RI. Disamping beberapa peraturan yang telah dikemukakan, Departemen Agama pada tanggal 22 Desember 1953 juga mengeluarkan petunjuk-petunjuk mengenai wakaf. Tugas bagian D (ibadah sosial) jawatan urusan agama surat edaran jawatan urusan agama tanggal 8 Oktober 1956, No. 3/D/1956 tentang wakaf yang bukan milik kemasjitan.

Meskipun demikian peraturan-peraturan yang ada tersebut kurang memadai. Oleh karena itu dalam rangka pembaharuan Hukum Agraria di Negara Indonesia, Persoalan tentang

perwakafan tanah diberi perhatian khusus sebagaimana terlihat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yakni UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Bab II, Bagian XI, pasal 49.

Wakaf sebagai salah satu lembaga Islam yang berkembang di Indonesia yang pada umumnya berupa tanah milik, erat sekali hubungannya dengan pembangunan. Semakin meningkatnya pembangunan di Indonesia, kebutuhan tanah baik untuk memenuhi kebutuhan perumahan perorangan maupun untuk pembangunan-pembangunan prasarana umum seperti jalan, pasar, sekolahan, fasilitas olah raga, dan industri meningkat pula. Kondisi yang demikian menyebabkan pemerintah mulai memikirkan usaha-usaha untuk memanfaatkan tanah yang ada secara efisien dan mencegah adanya pemborosan dalam memanfaatkan tanah. Dari data-data tanah menunjukkan bahwa masih ada daerah terdapat peta-peta dengan gambaran tanah rusak terutama di daerah-daerah yang penduduknya padat dan status tanahnya bukan tanah-tanah orang-orang yang menggarapnya.<sup>10</sup>

Disamping hal diatas ada keluhan masyarakat dan instansi yang mengelola tanah wakaf bahwa sebelum dikeluarkan PP. No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan tanah Milik, Pengurusan dan pengelolaan tanah-tanah wakaf kurang teratur dan kurang

---

<sup>10</sup> Soeprpto, Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf dari Sudut Agraria, Mimeo, Makalah disampaikan Temu Wicara Perwakafan Tanah Milik Departemen Agama RI. (Jakarta, 19-20 September 1987) hal 4



terkendali, sehingga sering terjadi penyalahgunaan wakaf.<sup>11</sup> Kondisi demikianlah yang mendorong pemerintah untuk mengatasi masalah yang muncul dari praktek perwakafan di Indonesia. Hal ini tergambar dari latar belakang dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977.

Di Indonesia, campur tangan pemerintah dalam hal perwakafan mempunyai dasar hukum yang kuat. dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 29 ayat (1) di bawah bab Agama, dinyatakan bahwa Negara Republik Indonesia berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa. Menurut Hazairin, norma dasar yang tersebut dalam Pasal 29 ayat (1) itu tafsirannya antara lain bermakna bahwa “Negara Republik Indonesia” wajib menjalankan syari’at Islam bagi orang Islam, syari’at Nasrani bagi orang Nasrani, syariat Hindu bagi orang Bali sekedar menjalankan syari’at (norma hukum agama) itu memerlukan perantaraan Kekuasaan Negara.<sup>12</sup>

Kekuasaan Negara yang wajib menjalankan syari’at masing-masing agama yang diatur dalam Negara Republik Indonesia ini adalah kekuasaan Negara yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia. Hal ini disebabkan oleh syari’at yang berasal dari agama yang dianut warga Negara Republik Indonesia itu adalah kebutuhan hidup para pemeluknya. Disamping itu pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 dengan jelas juga menyebutkan

---

<sup>11</sup>Suharmadi, Muhda Hadisaputra dan Amidhan, Pedoman Praktis Perwakafan, (Jakarta Badan Kesejahteraan Masjid, 1990

<sup>12</sup> Hazairin, Demokrasi Pancasila, Jakarta: Bina Aksara, 1983) hal 34

bahwa negara menjamin kemerdekaan tiap-tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing untuk beribadat menurut agama dan kepercayaannya itu. Dilihat dari ayat (1) dan ayat (2) pasal 29 UUD 1945 tersebut jelas bahwa wakaf merupakan salah satu bentuk ibadat kepada Allah yang termasuk ibadah alamiah yaitu ibadah berupa penyerahan harta (mal) yang dimiliki seseorang menurut cara-cara yang ditentukan.<sup>13</sup>

Wakaf adalah ibadah yang menyangkut hak dan kepentingan orang lain, tertib administrasi dan aspek-aspek lain dalam kehidupan masyarakat agar hak dan kewajiban serta kepentingan masyarakat itu dapat berjalan dengan baik, sudah merupakan kewajiban pemerintah untuk mengatur masalah wakaf dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Dengan adanya peraturan perundang-undangan itu ketertiban dalam praktek perwakafan ini dapat terwujud hingga manfaatnya dapat dirasakan oleh masyarakat.

### **1.3. Wakaf di Zaman Kemerdekaan**

Perwakafan umum di Indonesia belum diatur dalam bentuk perundang-undangan, karena perwakafan masuk cakupan hukum Islam, maka pelaksanaan hukum itu berlaku berdasarkan hukum Islam, dalam hal ini fiqh Islam. Di Indonesia sampai sekarang

---

<sup>13</sup> Muhammad Daut Ali, hal 98-99

terdapat berbagai perangkat peraturan yang berlaku yang mengatur masalah perwakafan tanah milik, seperti dimuat dalam buku Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan Tanah yang diterbitkan oleh Departemen Agama RI, maka dalam uraian ini dapat dikemukakan aturan-aturan itu sebagai berikut.<sup>14</sup>

- a. UU No 15 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 49 ayat (1) memberi isarat bahwa “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”.
- b. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah karena peraturan ini berlaku umum, maka terdapat juga didalamnya mengenai pendaftaran tanah wakaf.
- c. Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 tentang permintaan dan pemberian izin pemindahan Hak Atas Tanah. Peraturan ini dikeluarkan pada tanggal 23 September 1961.
- d. Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Dikeluarkannya PP No. 38 tahun 1963 ini adalah sebagai satu realisasi dari apa yang dimaksud oleh pasal 21 ayat (2) UUPA yang berbunyi Pasal 1 PP No. 38 tahun 1963 selain menyebutkan bank-bank negara, (huruf a) dan perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian, (huruf b) sebagai badan-badan hukum yang

---

<sup>14</sup> Asjmuni Abdurrahman, Peraturan Perundang-undangan Tentang Perwakafan Prosedur dan Prosesnya, Naskah Makalah Lokakarya Pemberdayaan Masjid Se Jawa Tengah di IAIN Walisongo Semarang, 28 September 2000 hal 1-5

dapat mempunyai hak milik atas tanah, selanjutnya disebutkan pula (huruf c) badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanahan setelah mendengar Menteri Kesejahteraan sosial.

- e. Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, seperti dinyatakan dalam konsiderennya pada bagian menimbang huruf c, maka peraturan pemerintah ini dikeluarkan untuk memenuhi yang telah ditentukan oleh pasal 14 ayat (1) huruf b dan pasal 49 ayat (3) UU No. 5/ 1960.
- f. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Mengenai Perwakafan Tanah Milik.
- g. Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 28 tahun 1977 Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 1978 tentang Penambahan ketentuan mengenai biaya pendaftaran tanah untuk Badan-badan hukum tertentu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 pasal 4a ayat (2).

Permendagri No. 12 Tahun 1978 ini menentukan “Untuk Badan-badan hukum sosial dan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri yang bersangkutan, berlaku ketentuan biaya pendaftaran hak dan pembuatan sertifikat sebagai yang ditetapkan, sepanjang tanah yang bersangkutan dipergunakan untuk keperluan sosial atau keagamaan”. Yang dimaksud tanah untuk keperluan

kegiatan sosial dan keagamaan tersebut diatas, tentu termasuk tanah wakaf. Dan seperti ditegaskan oleh ayat (1) pasal 4a ini, maka biaya pendaftaran hak dan pembuatan sertifikat sebesar 10 kali tarif yang ditetapkan dalam Bab II.

- h. Instruksi bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1978 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Instruksi ini ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama seluruh Indonesia.
- i. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 348 Tahun 1982 tentang penyertifikatan tanah bagi Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum sosial dan lembaga pendidikan yang menjadi objek proyek operasi nasional Agraria. Dalam keputusan Menteri dalam Negeri ini dengan jelas disebutkan bahwa dalam penyertifikatan tanah secara masal, maka tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial, dan lembaga Pendidikan yang dipergunakan secara langsung untuk kepentingan di bidang keagamaan, sosial dan pendidikan dapat dijadikan objek proyek nasional agraria.
- j. Peraturan Direktur Jendral Bimbingan Masyarakat Islam No. Kep/D/75/78 tanggal 18 April 1978 tentang formulir dan Pedoman Pelaksanaan Peraturan tentang Perwakafan Tanah Milik.

- k. Keputusan Menteri Agama No.73 Tahun 1978 tentang Pendelegasian Wewenang Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi/setingkat diseluruh Indonesia untuk mengangkat atau memberhentikan setiap Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan sebagai Pejabat Pembuat Akte Ikrar Wakaf (PPAIW).
- l. Instruksi Menteri Agama No. 3 Tahun 1979 tentang Petunjuk Pelaksanaan Keputusan Menteri Agama No. 73 Tahun 1978.
- m. Surat Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji No. DII/5Ed/14/1980 tanggal 25 Juni 1980 tentang pemakaian bea materai dengan lampiran Surat Dirjen Pajak No. S-629/Pj.33/1980 tanggal 29 Mei 1980 yang menentukan jenis formulir mana yang dikenakan bea materai, dan berapa besar materainya.
- n. Surat Dirjen Bimas Islam dan urusan Haji No. DII/5Ed/14/1981 tanggal 17 Februari 1981 kepada Gubernur Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia, tentang Pendaftaran Perwakafan tanah milik dan permohonan keringanan atau pembebasan biaya.
- o. Surat Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji No.DII/5ED/14/1981 tentang Petunjuk Pemberian Nomor pada formulir Perwakafan Tanah Milik. Selain sebagai peraturan instruksi dan edaran seperti disebutkan terdahulu, secara khusus masih ada instruksi dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Barat, Sumatera Utara, Nusa Tenggara Barat, Daerah Istimewa Aceh

dan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta mengenai pendaftaran tanah wakaf di daerah masing-masing.

- p. Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta mengenai pendaftaran Tanah Wakaf di daerah masing-masing.

Disamping itu peraturan-peraturan yang langsung berkenaan dengan masalah perwakafan, sebagaimana telah disebutkan ada juga beberapa peraturan perundang-undangan yang tidak langsung yakni peraturan perundang-undangan yang menyebut tentang perwakafan tanah milik. Peraturan per Undang-Undangan itu antara lain sebagai berikut :

1. UU No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tanggal 24 September Tahun 1960. Pasal 49 ayat (3) UU No. 5 Tahun 1960 memberi isyarat bahwa “Perwakafan Tanah Milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.”
2. PP No. 10 Tahun 1961 tanggal 23 Maret Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Peraturan ini berlaku umum, artinya semua tanah. Oleh karena itu peraturan ini juga berlaku untuk tanah wakaf.
3. Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian ijin Pemindahan Hak Atas Tanah. Peraturan ini dikeluarkan pada tanggal 23 September Tahun 1961.

4. PP No. 38 Tahun 1963 tentang penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.
6. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 348 Tahun 1982 tentang Penyertifikatan Tanah Bagi Badan Hukum Keagamaan, Badan Hukum Sosial dan Lembaga Pendidikan yang menjadi objek Proyek Operasi Nasional Agraria.
7. Surat Menteri Dalam Negeri No. SK.178/DJA/1982 tentang penunjukan Badan Kesejahteraan Masjid (BKM) pusat sebagai badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

## **2. Penerapan Fiqih Wakaf di Indonesia.**

Meskipun lembaga wakaf berasal dari ajaran Islam, namun lembaga semacam wakaf sudah ada sebelum Islam datang di Indonesia. Di Indonesia banyak harta adat baik yang mirip dengan wakaf . Secara Institusional ada persamaan antara harta wakaf walaupun menurut fiqih jelas bahwa harta adat itu bukan wakaf. Harta semacam di Indonesia berupa kebiasaan-kebiasaan yang berlaku di masyarakat.

Hampir di setiap daerah memiliki tanah yang dimanfaatkan untuk kepentingan keluarga maupun untuk kepentingan umum, misalnya di daerah Banten terdapat "*Huma serang*", Huma adalah lading-ladang yang setiap tahun dikerjakan secara bersama-sama dan hasilnya digunakan



untuk kepentingan bersama . Di pulau Bali juga ada lembaga semacam wakaf yakni berupa tanah dan dan barang-barang lain seperti benda-benda perhiasan untuk pesta yang menjadi milik candi atau dewa-dewa yang tinggal di Bali. Di Lombok juga terdapat tanah adat yang disebut dengan “**Tanah Pareman**”, yakni tanah Negara yang dibebaskan dari pajak Landrente yang diserahkan kepada desa-desa, subak, dan juga kepada candi untuk kepentingan bersama.<sup>15</sup>

Di Jawa Timur juga ada “*Perdikan*”, perdikan adalah sebidang tanah yang merupakan atas pemberian seorang raja kepada seorang atau sekelompok orang di desa yang telah berjasa kepada raja atau kepada Negara. Menurut Rachmat Djatmiko, bentuk ini hampir menyerupai wakaf ahli dari segi fungsi pemanfaatan tanah yang dijadikan objek. Adapun “*Pusaka*” merupakan harta yang diberikan oleh leluhurnya untuk kepentingan anggota keluarga secara keseluruhan, yang tidak dapat diperjual belikan dan tidak dapat diwariskan secara perseorangan. Bentuk ini hampir serupa dengan wakaf ahli bahkan “*Sima*” yang pada jaman Hindu Budha di Jawa yakni sebidang hutan yang diberikan raja kepada seseorang atau kelompok orang untuk diambil hasilnya, juga hampir sama dengan wakaf ahli.<sup>16</sup>

Ada beberapa lembaga yang hampir sama dengan wakaf sebelum Islam menimbulkan pandangan khusus bagi ahli hukum Indonesia terdapat lembaga wakaf. Walaupun lembaga wakaf berasal dari hukum

---

<sup>15</sup> Abdurrahman, Masalah Perwakafan Tanah dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita, (Bandung Penerbit Alumni, 1979) hal. 14

<sup>16</sup> Rachmat Djatmika, Tanah Wakaf, (Surabaya:Al-Iklas.tt) hal 12

Islam, namun bagi sebagian ahli hukum adat Indonesia. Hal ini dikarenakan sudah meresahkannya penerimaan lembaga wakaf ini dikalangan masyarakat Indonesia dan dianggap sebagai suatu lembaga hukum yang timbul sebagai hukum adat.<sup>17</sup> Oleh karena itu Indonesia lembaga wakaf tidak hanya dikenal oleh ahli hukum Islam saja, tetapi juga oleh ahli hukum adat. Ter Haar menyatakan bahwa wakaf adalah sebagai suatu lembaga hukum Islam yang telah diterima di banyak daerah di Nusantara.<sup>18</sup> Dikalangan para ahli timbul hukum Belanda dulu wakaf dikenal dengan istilah “**Vrone Stiching**”

Ter Haar juga menyatakan bahwa wakaf adalah suatu perbuatan yang khusus sifatnya, karena mempunyai dua sisi, ia merupakan perbuatan hukum yang mengenai tanah atau benda, tetapi jika dipandang dari sisi lain, ia adalah badan hukum yang berhak ikut serta dalam kehidupan hukum sebagai akibat dari perbuatan hukum itu.<sup>19</sup> Seorang ahli hukum Indonesia Mr. Dr. Koesoema Atmadja pada tahun 1922 menyusun disertasi mengenai lembaga wakaf dengan judul “**Muhammedaansche Vrome Stichtinge**”. Dalam disertasi tersebut Koesoema Admadja merumuskan pengertian wakaf sebagai suatu perbuatan hukum dengan perbuatan mana suatu barang/barang keadaan telah dikeluarkan atau diambil kegunaannya dalam lalu lintas masyarakat semula, guna kepentingan seseorang atau orang tertentu atau guna seseorang atau orang tertentu atau guna seseorang dengan maksudnya tujuan barang tersebut

---

<sup>17</sup> Abdurrahman Op.Cit, hal 13

<sup>18</sup> Ibid

<sup>19</sup> Abdurrahman, Op Cit, hal. 14

sudah berada di tangan yang mati. Rumusan Koesoema Atmadja adalah pengertian wakaf ditinjau dari hukum adat. Tampaknya pengertian yang dikemukakan Koesoema Atmadja tersebut walaupun tidak sama namun sejalan dengan pengertian wakaf menurut hukum Islam, karena pemanfaatannya untuk orang lain baik perorangan maupun kelompok dan pemilikan terlepas dari pemilik semula. Dari pendapat para ahli hukum adat di atas jelas bahwa dengan proses perwakafan itu maka barang yang diwakafkan telah dikeluarkan dari lalu lintas hukum, sehingga tidak mungkin diikutsertakan dalam berbagai transaksi hukum.

Proses pengalihan status barang juga mengakibatkan perubahan dalam status dari semula sebagai objek hukum menjadi subyek hukum yang berstatus sebagai badan hukum menurut hukum adat.<sup>20</sup>

Menurut Ter Haar pembagian wakaf ada dua bentuk, yaitu :

1. Wakaf perumahan buat masjid atau surau ( jika perlu ditambah dengan tanah pertanian yang hasilnya diperuntukan bagi pemeliharaan masjid itu dan buat nafkah pegawainya ditambah lagi kekayaannya dengan kitab-kitab Al-Qur'an untuk dipakai di masjid).
2. Wakaf sebagai kekayaannya, bagaimana tak dapat dipindah tangan selama-lamanya, buat anak cucu yang diperkenankan memungut hasilnya.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Ter Haar Bzn, Loc. Cit

<sup>21</sup> Ibid

Pembagian wakaf yang telah dikemukakan Ter Haar tersebut mirip dengan pembagian wakaf menurut hukum Islam. Dalam Islam terdapat pembagian bentuk wakaf, yaitu wakaf Khairi dan wakaf Ahli.

Syarat-syarat wakaf menurut hukum Islam dan Ter Haar tidak jauh berbeda. Ter Haar menyatakan bahwa pembuat wakaf harus mempunyai hak dan kuasa penuh (ditinjau menurut hukum adat) atas barang yang diwakafkan, barangnya harus ditunjuk dengan jelas dan tidak boleh dipakai kearah larangan Islam, tujuannya yang halal itu harus dilukiskan dengan kata-kata terang, itupun jika tujuan yang tidak dilahirkan tidak kentara dengan sendirinya, tujuannya itu sifatnya harus tetap, orang-orang diwakafi harus ditunjuk seterang-terangnya dan seberapa mungkin mereka menyatakan menerima baik perwakafan itu (Kabul), Pembuat wakaf menetapkan pengurusannya dengan jalan mengangkat seseorang pengurus jika pengurusnya tidak ada maka Kepala Pegawai Masjid menurut hukum diharuskan mengurusnya, itupun di Jawa. Jika pembuatan wakaf sudah terlaksana sepenuhnya (untuk itu bisa dibuat surat akte), maka kedudukan barang itu diatur oleh hukum adapt (oleh unsur-unsur agama dari padanya), segala tindakan untuk dicapai tujuannya adalah kewajiban pengurus, termasuk juga pengurus perkara.<sup>22</sup> Persamaan lain tampak dalam pengertian atau perumusan wakaf menurut hukum adat yang dikemukakan oleh Hilman Hadikusumo yaitu pemberian, menyediakan sesuatu benda yang zatnya kekal, seperti tanah, untuk dinikmati dan

---

<sup>22</sup> Muhammad Daud Ali, Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf, (Jakarta; UI pres, 1988 hal 95

dimanfaatkan kegunaannya bagi kepentingan masyarakat menurut ajaran Islam.<sup>23</sup>

Banyaknya persamaan antar pengertian wakaf menurut adat dengan pengertian wakaf menurut hukum Islam menunjukkan erat hubungannya antara adat dengan hukum Islam di Indonesia.

Dari pembahasan yang telah dikemukakan, jelas bahwa wakaf sebagai salah satu lembaga Islam yang erat kaitannya dengan kesejahteraan masyarakat. Meskipun para ulama Indonesia pada umumnya mengaku bermazhab Syafi'i, namun dalam memahami masalah wakaf juga dapat menerima paham mazhab lain. Penafsiran umat Islam terhadap soal-soal Agama tidak lepas dari adat. Hal ini untuk menjahui perselisihan dan mendapatkan kerukunan, kepatuhan dan keselarasan.<sup>24</sup>

Adanya lembaga-lembaga sosial yang hampir sama dengan wakaf di Indonesia, menyebabkan lembaga wakaf yang datang kemudian dapat berkembang dengan baik yang tampak makin bertambahnya jumlah perwakafan di Indonesia. Akan tetapi jumlah perwakafan yang cukup banyak di Indonesia itu pada awalnya tidak diiringi dengan peraturan perundang-undangan yang memadai, sehingga pada akhirnya memunculkan kesadaran bagi pemerintah untuk menertibkan tanah wakaf di Indonesia. Untuk mengetahui bagaimanakah penerapan Fiqih wakaf di Indonesia, maka harus memahami pelaksanaan perwakafan yang berlaku di Indonesia.

---

<sup>23</sup> Ibid hal. 94

<sup>24</sup> Zakiah Daradjat, Ilmu Fiqih Jilid III, Yogja, Dana Bhakti Wakaf, 1995, hal 205

### **3. Pelaksanaan Wakaf di Indonesia.**

Sejak dan setelah datangnya Islam, sebagian besar masyarakat Indonesia melaksanakan wakaf berdasarkan paham keagamaan yang dianut, yaitu paham Syafi'iyah dan adat kebiasaan setempat. Sebelum adanya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, masyarakat Islam Indonesia masih menggunakan kebiasaan-kebiasaan keagamaan, seperti kebiasaan melakukan perbuatan hukum perwakafan tanah secara lesan atas dasar saling percaya kepada seseorang atau lembaga tertentu, kebiasaan memandang wakaf sebagai amal sholeh yang mempunyai nilai mulia di had.0irat Allah tanpa harus melalui prosedur administratif, dan harta wakaf dianggap milik Allah semata yang siapa saja tidak akan berani mengganggu gugat tanpa seizing Allah.

Faham masyarakat Indonesia tersebut terlihat sangat lugu karena tingginya sikap jujur dan saling percaya satu dengan yang lain dimasa-masa awal. Praktik pelaksanaan wakaf swmacam ini, pada paruh perjalanannya harus diakui memunculkan persoalan mengenai validitas legal tentang harta wakaf yang berujung pada timbulnya persengketaan-persengketaan karena tiadanya bukti-bukti yang mampu menunjukkan bahwa benda-benda bersangkutan telah diwakafkan. Keberadaan perwakafan tanah waktu itu dapat diteliti berdasarkan bukti-bukti catatan di Kantor Urusan Agama (KUA) di Kabupaten dan Kecamatan, bukti

Arkeologi, Candra Sengkala, Piagam Perwakafan, dan cerita sejarah tertulis maupun lesan.<sup>25</sup>

Selain tradisi lesan dan tingginya kepercayaan kepada penerima amanah dalam melakukan wakaf, umat Islam Indonesia banyak mengambil pendapat dari golongan Syafi'iyah sebagaimana mereka mengikuti mazhabnya, seperti tentang: ikrar wakaf, harta yang boleh diwakafkan, kedudukan harta setelah diwakafkan, harta wakaf ditujukan kepada siapa dan boleh tidaknya tukar menukar harta wakaf. Beberapa penjelasan klasik mengenai faham ini adalah :

**Pertama :** Ikrar wakaf. adalah satu kebiasaan masyarakat Indonesia sebelum adanya PP No. 28 Tahun 1977 hanya menggunakan pernyataan lesan saja yang didasarkan pada adat kebiasaan keberagaman yang bersifat lokal. Pernyataan lesan secara jelas (sharih) menurut pandangan Al-Syafi'i termasuk bentuk dari pernyataan wakaf yang sah. Akan tetapi dalam kasus masjid , bila seseorang mempunyai masjid dan mengizinkan orang atau pihak lain melakukan ibadah di masjid tersebut, maka tidaklah otomatis masjid itu berstatus wakaf. Pernyataan wakaf harus menggunakan pernyataan dan kata-kata yang jelas seperti *waqafu*, *habastu*, atau *sabbaltu* atau kata-kata kiasan yang dibarengi dengan niat wakaf secara tegas. Dari pandangan Imam Al-Syafi'i tersebut kemudian ditafsirkan secara sederhana bahwa pernyataan wakaf cukup dengan lesan saja. Sehingga tanpa dengan bukti tertulis, maka banyak benda-benda wakaf

---

<sup>25</sup> Achmad Djunaedi, Thobieb Al-Asyhar, *Menuju Era Wakaf Produktif*, Sebuah upaya progresif untuk kesejahteraan Umat, hal. 48.

yang hilang (diselewengkan) atau karena dengan sengaja diambil oleh pihak ke tiga.

**Kedua** : Harta yang boleh diwakafkan (mauquf bih). Dalam peraturan perundangan sebelum UU No. 41 Th. 2004 tentang wakaf seperti (PP No. 28 Tahun 1977) hanya menyangkut perwakafan benda tak bergerak yang lebih banyak dipergunakan untuk kepentingan yang tidak produktif, seperti masjid, madrasah, kuburan, yayasan yatim piatu, pesantren, sekolah dan sebagainya. Sehingga wakaf kurang bisa dikembangkan secara optimal.

Hal ini dapat diketahui dari tanah-tanah tempat berdirinya masjid-masjid, langgar-langgar, surau-surau dan tempat pengajian kaum muslimin sebagai peninggalan kerajaan-kerajaan Islam zaman dahulu dan wakaf kaum muslimin sendiri, seperti yang terdapat di Jawa, Sumatera Kalimantan, Sulawesi dan seluruh kepulauan Indonesia. Hanya saja pada waktu itu belum ada aturan yang formal yang pencatatan, semata-mata berdasarkan kepercayaan yang timbul diantara sesama kaum muslimin.

Berbekal dari kondisi tersebut sekarang kita sudah mempunyai UU Wakaf yaitu UU NO. 41 Tahun 2004 yang ditandatangani oleh Presiden SBY pada tanggal 2 Oktober 2004, disini wakaf uang, saham atau surat berharga lainnya sudah dimasukkan dalam UU Wakaf. Wakaf benda bergerak tersebut bukan untuk dibelanjakan secara konsumtif seperti kekhawatiran sebagian orang. Karena pemanfaatan benda wakaf secara konsumtif berarti menyalahi konsep dasar wakaf itu sendiri . Benda-benda



wakaf seperti uang, saham atau surat berharga lainnya yang diamanatkan kepada Nazhir harus dikelola secara produktif sehingga manfaatnya dapat digunakan untuk kepentingan kesejahteraan masyarakat banyak. Aspek kemanfaatan dzat (benda yang diwakafkan) menjadi esensi dari wakaf itu sendiri. Sehingga dengan diaturnya benda wakaf bergerak tersebut diharapkan bisa menggerakkan seluruh potensi wakaf untuk kesejahteraan masyarakat luas.

***Ketiga*** : Banyaknya praktek wakaf yang diperuntukkan untuk kalangan keluarga (wakaf ahli), selain yang diperuntukkan untuk kebajikan umum. Disatu sisi, si wakif akan mendapat dua kebaikan, yaitu kebaikan dari amal ibadah wakafnya , juga kebaikan dari silaturrahminya dengan orang yang diberi amanah wakaf. Akan tetapi disisi yang lain wakaf ahli ini sering menimbulkan masalah, seperti bagaimana kalau anak yang ditunjuk sudah tidak ada lagi (punah), lebih-lebih pada saat akad wakafnya tidak disertai dengan bukti tertulis yang dicatatkan kepada Negara.

***Keempat*** : Boleh tidaknya tukar menukar harta wakaf. Dalam masalah ini, mayoritas wakif dari umat Islam Indonesia berpegang pada pandangan pada konservatifnya Al-Syafi'I yang menyatakan bahwa harta wakaf tidak boleh ditukar dengan alasan apapun.

***Kelima*** : Adanya kebiasaan masyarakat kita yang ingin mewakafkan sebagian hartanya dengan mempercayakan penuh kepada seseorang yang dianggap tokoh dalam masyarakat sekitar yang mengelola harta wakaf

sebagai nazhir. Orang yang ingin menafkahkan harta (wakif) tidak tahu persis kemampuan yang dimiliki oleh nazhir tersebut.

Khusus perwakafan tanah, telah ada peraturan perundang-undangan positif yang berlaku, khususnya Peraturan (PP) No. 28 Tahun 1977. PP inilah yang banyak menjadikan acuan Buku III KHI, tetapi PP ini bukan satu-satunya aturan yang berlaku tentang perwakafan tanah di Indonesia, karena PP itu mengatur pelaksanaan salah satu Undang-undang.

Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang tanah wakaf ini semakin lengkap dengan terbitnya Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf. Dalam pasal 32 UU No. 41 Tahun 2004 disebutkan bahwa PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ikrar wakaf ditandatangani.

Selain itu dalam Pasal 40 UU No. 41/2004 ini ditentukan pula bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk : dijadikan jaminan , disita, dihibahkan dijual, diwariskan ditukar atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya. Perkecualian atas ketentuan tersebut hanya dapat dilakukan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum. Kemudian harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya tersebut haruslah didaftarkan kembali oleh Nazhir melalui PPAIW kepada Instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia.

Badan Wakaf Indonesia adalah sebuah lembaga baru yang dibentuk berdasarkan amanat UU No. 41/2004. BWI merupakan lembaga independent yang dibentuk untuk memajukan dan mengembangkan perwakafan Nasional.

Jumlah Tanah Wakaf Dilihat Dari Segi Statusnya  
dari Waktu ke waktu dalam Skala Nasional dan Lokal<sup>26</sup>

Lokasi	Belum terdaftar di Agraria / AIW		Belum di Agraria tapi sudah di AIW		Bersertifikat/tercatat di Agraria / AIW		Sengketa	
	Luas/bdg	%	Luas/bdg	%	Luas/bdg	%	Luas	%
Survey Pendahuluan,79 <sup>1</sup>	3.449.182	56,03	--	--	4.393.999	43,97	--	--
Nasional , 79/80 <sup>2</sup>	175.969.925	68,00	--	--	82.796.189	32,00	--	--
Nasional, 87/80 <sup>2</sup>	348.716.610	83,02	40.676.426	9,68	30.659.470	7,32	--	--
DI. Yogya, 1987 <sup>4</sup>	2.312	88,96	--	--	287	11,04	--	--
- Bantul	751	91,81	--	--	67	8,19	--	--
- Kodya Yogya	279	93,31	--	--	20	6,69	--	--
KI. Progo	278	88,82	--	--	35	11,18	--	--
- Gn. Kidul	349	87,25	--	--	51	12,75	--	--
- Sleman	655	85,18	--	--	114	14,82	--	--
Bantul <sup>5</sup>	23	9,70	--	--	117	49,37	4	1,7

<sup>26</sup> - Sumber Depag RI, Data Survei Pendahuluan, 1979/1988.

- Balitbang Agama, Proyek Penelitian Keagamaan-Bank Data Agama 1979, 1980, Statistik Keagamaan, 1978

- Sumber : Kepala Subdit Zakat dan Wakaf Depag RI, Jakarta 1988.

- Sumber Sumiyati MG, SH, Peranan Tanah Wakaf Dalam Menunjang Pembangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta , Laporan penelitian, 1987/1988, hal 30.

- Sumber : Imam Suhadi, Pengembangan Wakaf dalam rangka Pelaksanaan UUPA, Ponorogo, Trimurto, 1995, hal 66.

Dari data dalam table I untuk skala Nasional dan lokal, kecuali di Kabupaten Bantul 1991 menunjukkan masih banyak sekali tanah-tanah wakaf yang belum terdaftar / berakte. Data Nasional 1979/1980 ada 68% tanah wakaf yang belum terdaftar dan tahun 1987/1988 membengkak menjadi 83%. Perbedaan yang cukup mencolok antara kedua tahun tersebut mungkin sekali kaena kian banyaknya jumlah tanah wakaf selama interval waktu sewindu tersebut tanpa diiringi dengan kesadaran untuk mendaftarkannya.

Adanya kenaikan prosentase tanah wakaf yang belum berakte dapat diambil kesimpulan sementara bahwa kesadaran umat Islam untuk mendaftarkan wakaf masih sangat rendah. Kesadaran yang rendah ini disebabkan pandangan konvensional dari masyarakat, yakni menganggap wakaf telah cukup jika sesuai dengan ketentuan agama. Faktor inipun nampaknya terkait erat dengan sosialisasi informasi tentang bagaimana semestinya melakukan wakaf tanah sesuai dengan isi PP No. 28/1997.

Dalam beberapa kasus masih banyaknya tanah wakaf yang belum berakte bisa juga disebabkan seperti yang terjadi di Kabupaten Bantul. Berdasarkan hasil penelitian Imam Suhadi ada empat macam kesulitan pendaftaran tanah wakaf, yaitu :

- a) Karena tidak ada bukti perwakafan sama sekali,
- b) Tanah wakaf masih dalam sengketa
- c) Masalah biaya

- d) Prosedur yang dianggap tidak praktis, yaitu : Pertama harus mengusahakan sertifikat hak milik, Kedua mengusahakan sertifikat perwakafan tanah.

Dari keempat sebab tersebut, kesulitan terbesar karena faktor biaya, kemudian faktor prosedur, tidak ada bukti perwakafan dan sengketa.

Agar perwakafan tanah milik dapat dilaksanakan dengan tertib, maka UU No. 41/2004 jo. PP No. 28/1977 mencantumkan tata cara perwakafan tanah milik sebagai berikut :

1. Perorangan atau badan hukum yang sksn mewakafkan tanah miliknya (sebagai calon Wakif) datang sendiri di hadapan PPAIW untuk melaksanakan ikrar wakaf. Bila calon Wkif tidak dapat datang dihadapan PPAIW karena suatu sebab, seperti sakait, sudah sangat tua dan lain-lain dapat membuat ikrar wakaf secara tertulis dengan persetujuan Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten letak tanah yang bersangkutan di hadapan dua orang saksi. Ikrar wakaf tu kemudian dibacakan pada Nazhir dihadapan PPAIW.
2. Pada waktu menghadap PPAIW tersebut, wakif harus membawa surat-surat sebagai berikut :
  - a) Sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya seperti surat IPEDA (girik, petok, ketitir dan sebagainya).

- b) Surat keterangan Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran kepemilikan tanah dan tidak termasuk sengketa.
  - c) Surat keterangan pendaftaran tanah .
  - d) Izin dari Bupati/Kotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub Agraria Setempat.
3. PPAIW kemudian meneliti surat-surat dan syarat-syarat tersebut, apakah sudah memenuhi untuk pelepasan hak atas tanah (untuk diwakafkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan Nazhir.
4. Dihadapan PPAWI dan 2 orang saksi , wakif mengikrarkan (mengucapkan)kehendak wakif itu kepada Nazhir yang telah disahkan. Ikrar tersebut harus diucapkan dengan jelas dan tegas dan dituangkan dalam bentuk tertulis. Bagi Wakif yang tidak dapat mengucapkan ikrarnya, karena bisu misalnya, ia dapat menyatakan kehendaknya itu denganisyarat kemudian semua yang hadir menandatangani blanko ikrar wakaf. Tentang bentuk dan isi ikrar wakaf tersebut telah ditentukan di dalam Peraturan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam tanggal 18 April 1978 No. Kep/D/75/78. Pasal 9 PP NO. 28/1977 mengharuskan adanya perwakafan secara tertulis , tidak cukup dengan ikrar secara lisan saja. Tujuannya adalah untuk mendapatkan bukti otentik yang dapat digunakan dalam berbagai macam persoalan, baik masalah administrasi maupun keperluan

penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari tentang tanah yang diwakafkan.

5. PPAIW segera membuat Akta Ikrar Wakaf rangkap tiga dengan dibubuhi materai dan salinan Akta Ikrar Wakaf rangkap empat. Ikrar Wakaf tersebut paling sedikit memuat : nama dan identitas Wakif, nama dan identitas Nazhir, data dan keterangan harta benda wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf. Selanjutnya selambat-lambatnya satu bulan sejak dibuatnya akta, akta tersebut wajib disampaikan kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Disamping membuat akta, PPAIW membukukan semua itu dalam Daftar Akta Ikrara Wakaf dan menyimpannya dengan baik bersama aktanya.
6. Pendaftaran tanah wakaf dilakukan di kantor Agraria. dan mengenai pendaftaran tanah wakaf pada Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 UU NO. 41/2004 jo. Pasal 10 PP No. 28/1977 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6/1977.



### **BAB III**

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian adalah terjemahan dari kata Inggris “*research*”. Research itu sendiri berasal dari kata “*re*”, yang berarti kembali dan “*to search*” yang berarti mencari kembali. Dari penjelasan tersebut maka arti sebenarnya dari “*research*” itu sendiri adalah mencari kembali. Sedangkan metode pengetahuan adalah suatu usaha atau upaya untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran ilmu pengetahuan. Usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan suatu metode ilmiah.

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metoda atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam kerangka tertentu. Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran, dapat berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan.

Metodologi itu sendiri pada hakekatnya memberikan pedoman tata cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan yang dihadapinya.

Hasil akhir yang diharapkan dari metode penelitian ini adalah kebenaran ilmiah. Untuk itu kegiatan penelitian dilakukan dengan menggunakan suatu pedoman atau petunjuk ke arah mana langkah-langkah harus dijalankan beserta urutannya yang dilakukan secara konseptual, rinci, terarah, sistematis dan komparabilitas satu sama lain akhirnya data yang diperoleh dari penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

#### **A. METODE PENDEKATAN**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Yang dimaksud dengan pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dengan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat. Pendekatan ini dilakukan dengan mengadakan penelitian langsung di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang obyektif yang disebut sebagai data primer.

#### **B. SPESIFIKASI PENELITIAN**

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk diskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

Bersifat deskriptif bahwa dengan penelitian ini diharapkan akan diperoleh suatu gambaran yang bersifat menyeluruh dan sistematis, kemudian dilakukan suatu analisa terhadap data yang diperoleh dan pada akhirnya didapat pemecahan masalah.

### **C. METODE PENENTUAN SAMPEL**

Dalam suatu penelitian seharusnya tidak perlu untuk meneliti semua objek atau semua kejadian atau semua unit tersebut untuk dapat memberi gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi itu, cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.

Penentuan sampel ini dilaksanakan berdasarkan *purposive sampling*. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, yang dimaksud dengan *purposive sampling* adalah penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.

Responden yang akan diteliti oleh penulis dalam hal ini adalah :

1. Kepala Badan Kesejahteraan Masjid (BKM)
2. 2 (dua) anggota tim penyelesaian sengketa tanah wakaf Masjid Agung Semarang;
3. Sekretaris pengelola Masjid Agung Semarang;

#### **D. METODE PENGUMPULAN DATA**

Data yang diperlukan dalam tesis ini adalah data primer dan data sekunder.

##### **a. Data Primer**

Adalah data yang diperoleh langsung dari wawancara yaitu teknik yang digunakan untuk memperoleh data-data yang dalam hal ini adalah tentang penyelesaian sengketa tanah wakaf. Teknik wawancara ini dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan baru yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara dilakukan.

##### **b. Data sekunder**

Adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan. Metode yang digunakan yaitu dengan membaca dan memahami buku-buku ilmiah dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa tanah wakaf secara umum, kemudian diambil suatu kesimpulan dalam suatu catatan.

Untuk memperoleh suatu data teoritis digunakan teori-teori dari para sarjana yang terdapat dalam literatur-literatur karya ilmiah, juga dipelajari juga peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder atau studi kepustakaan didapat dari :

- a. Bahan hukum primer, yaitu Undang-undang
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu buku, majalah, dan koran
- c. Bahan hukum tersier, yaitu kamus.

## **E. METODE ANALISIS DATA**

Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan maupun data yang diperoleh melalui penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif yaitu analisis data dengan mengelompokkan dan menyelidiki data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan. Selanjutnya penulis menggunakan metode deskriptif yaitu metode penyampaian dari hasil analisis dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan. Analisa dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi kasus yang diteliti dan hasil analisa tersebut dilaporkan dalam bentuk tesis.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Sejarah Keberadaan Masjid Agung Semarang<sup>27</sup>

Masjid Agung Semarang merupakan masjid tertua di Kota Semarang. Masjid ini termasuk salah satu bangunan bersejarah yang erat kaitannya dengan sejarah terbentuknya kota Semarang dan sejarah perkembangan agama Islam pada umumnya.

Orang Semarang lebih terbiasa menyebut Masjid Agung Kauman. Kauman sendiri merupakan nama perkampungan dimana masjid itu berada.

Mula-mula bangunan masjid itu didirikan oleh salah seorang diantara sembilan wali (Wali Songo) yang dikenal sebagai perintis penyebaran agama Islam di kawasan Semarang sekaligus juga sebagai peletak dasar berdirinya Kota Semarang itu.

Mengingat betapa penting kedudukan masjid tersebut, maka dirasa sangat perlu diketahuinya sejarah dan secara khusus menyajikan data keterangan proses berdiri dan perkembangan dari masa ke masa.

Disamping itu tentu saja dalam sejarah sekaligus disajikan informasi penting yang dapat menarik perhatian berbagai pihak guna mengadakan penelitian dan pengkajian, atau sekedar hanya ingin menyaksikan secara langsung hasil karya generasi terdahulu yang benar-benar telah mampu menunjukkan ketinggian budaya yang jauh di masa silam.

---

<sup>27</sup> Wawancara khusus dengan Agus Fathuddin Yusuf, Sekretaris Pengelola Masjid Agung Jawa Tengah, tgl. 20 Juli 2007

## 1. Awal Berdiri

Masjid Agung Semarang didirikan sekitar kurang lebih pada masa abad XVI Masehi. yaitu jauh sebelum kawasan itu jatuh dalam cengkaman penjajahan, dan masjid tersebut merupakan masjid pertama kali yang ada dikawasan itu. Sehingga dapat dikatakan masjid Kauman tersebut merupakan masjid tertua di Kota Semarang, bahkan lebih tua dari kota Semarang itu sendiri.

Masjid besar Semarang mulu-mula berdiri di prakarsai oleh salah seorang wali dari Sembilan Wali (Wali Songo) bernama Sunan Pandan Arang, terkenal pula dengan nama Ki Ageng Pandanaran. Beliau seorang muslim dari Jazirah Arab yang aslinya bernama Maulana Ibnu Abdul Salam. Oleh Sunan Kali Jaga ditunjuk untuk menggantikan kedudukan Syekh Siti Jenar yang ajarannya dianggap menyimpang. Kemudian ditugasi menyiarkan agama Islam dikawasan sebelah barat Kesultanan Bintoro Demak, dan selanjutnya kawasan itu dinamakan “Semarang” yang pada saat itu telah berkembang menjadi sebuah kota besar, bahkan menjadi Ibu Kota Propinsi Jawa Tengah dengan status sebagai Kota Daerah Tingkat II.

Sunan Pandan Arang atau Kiai Ageng Pandan Arang yang tidak lain adalah Maulana Ibnu Abdul Salam ketika memulai tugasnya mula-mula membangun sebuah masjid yang sekaligus dijadikannya padepokan untuk pusat kegiatan mengajarkan agama Islam. Masjid inilah yang kemudian menjadi cikal bakal keberadaan Masjid Agung Semarang.

Ketika pertama didirikan, masjid tersebut belum menempati lokasi yang seperti kita lihat sekarang, tentu saja bangunannya pun belum semegah seperti bangunan yang sekarang. Pada waktu itu terletak di kawasan Mugas (Sekarang termasuk wilayah Semarang Tengah), dan setelah berulang-ulang mengalami kepindahan akhirnya seperti yang terlihat sekarang masjid tersebut berdiri megah dengan tambahan menara menjulang tinggi terletak di ujung jalan Kauman menghadap ke pasar Johar.

## **2. Aset Masjid Agung Semarang**

Sejak zaman kesultanan Demak Masjid Agung Semarang memiliki kekayaan berupa tanah yang sangat luas yang semula disediakan sebagai upah untuk digarap oleh para merbot (pesuruh) dan sebagian lagi untuk biaya pemeliharaan masjid itu sendiri.

Berdasarkan Keputusan Menteri Agama Nomor 92/Tahun 1962 tanah berikut semua harta kekayaan Masjid Agung Semarang itu dinyatakan sebagai wakaf dan Badan Kesejahteraan Masjid (BKM) ditunjuk sebagai Nazirnya.

Pada mulanya tanah-tanah kekayaan masjid Agung Semarang itu berjumlah kurang lebih 120 hektar yang tersebar dan terpencar di berbagai tempat, antara lain di wilayah kecamatan Genuk, kecamatan Semarang Utara, Kecamatan Semarang Tengah, dan kecamatan Weleri Kendal.



Karena tanah-tanah tersebut pada waktu itu tidak dapat dipetik hasilnya dengan berbagai alasan, sehingga atas kebijakan Menteri Agama maka sebagian besar dari tanah-tanah kekayaan Masjid Agung Semarang ditukarkan dengan tanah di daerah lain yang jumlah lebih banyak serta diharapkan dapat lebih banyak dipetik hasilnya.

Luas tanah seluruhnya 119,1270 hektare ditukar dengan tanah seluas 250 hektare dan masih akan ditambah lagi dengan denda (addendum) seluas 32 hektare seluruhnya terletak di wilayah Kabupaten Demak, dengan demikian setelah terjadinya penukaran itu maka kekayaan Banda Masjid Agung Semarang itu menjadi sebagai berikut :

1. Kelurahan Trimulyo Kec Genuk : 6,5120 ha
2. Kecamatan Karang Tengah : 2,2550 ha
3. Kecamatan Weleri Kendal : 1,220 ha
4. Kecamatan Dempet Demak : 55,1457 ha
5. Kecamatan Sayung Demak : 110,9918 ha
6. Kecamatan Karang Tengah Demak : 84,2717 ha

Disamping itu juga memiliki bangunan Wisma sejahtera berikut tanahnya di kawasan pedurungan yang berada di wilayah Semarang Timur. Belakangan tukar menukar tanah Banda Masjid tersebut bermasalah hingga Masjid Agung Semarang dirugikan milyaran rupiah.

## B. Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang<sup>28</sup>

Masyarakat kota Semarang khususnya dan atau masyarakat Jawa Tengah pada umumnya telah mengetahui bahwa masjid Agung Semarang, yang terletak di wilayah Kota Semarang memiliki aset Tanah Banda Masjid yang merupakan Tanah wakaf BKM Kota Semarang yang belum besertifikat berupa lahan pertanian dan tanah-tanah pekarangan seluas  $\pm$  119,1270 ha, yang terletak di :

- Kelurahan Sambirejo : 72,755 ha
- Kelurahan Tlogomulyo : 5,512 ha
- Kelurahan Tlogosari : 3,005 ha
- Kelurahan Muktiharjo : 30,625 ha
- Kelurahan Pedurungan : 5,385 ha
- Kelurahan Gutitan : 0,845 ha

tanah tersebut merupakan aset/tanah warisan Ki Ageng Pandanaran yang pada jamannya pernah menjadi Bupati Semarang.

Dilihat dari aspek kejadiannya (historis) tanah-tanah Banda Masjid Agung Semarang berdasarkan staatblad 1912 nomor 605 jo Basluit Gouverneur General Van Ned Indie Adde 12 Agustus 1896. Nomor 43 yo ddo 6 Nopember 1912, Nomor 22 (Bijblad 7760) : Masjid-masjid Semarang, Kendal, Kaliwungu, Demak memiliki tanah sawah Banda Masjid, yang pada akhirnya status masjid-masjid tersebut menjadi masjid wakaf, dengan keputusan Menteri Agama No. 92 tahun 1962.

---

<sup>28</sup> Wawancara Agus Fathuddin Yusuf, 19 Juli 2007, Melacak Banda Masjid yang Hilang, Aneka Ilmu, Semarang, 2000

Menurut Peraturan Pemerintah nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik, kedudukan Badan Kesejahteraan Masjid (BKM) bukanlah sebagai pemilik, tetapi sebagai Nadzir pengelola . Hal tersebut untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna BKM. Peningkatan pengendalian dan pengawasannya dikeluarkan Peraturan Menteri Agama Nomor 3 Tahun 1978 tentang Struktur Organisasi, tugas dan kewajiban BKM.

Berdasarkan pertimbangan bahwa tanah-tanah tersebut kurang produktif atau menghasilkan, belum bersertifikat dan semakin banyaknya penghuni liar di atas tanah-tanah tersebut, pada pertengahan tahun 1970-an Badan Kesejahteraan Masjid (BKM) Kota Semarang, Kepala Kandepag Kota Semarang, Ketua MUI Kota Semarang dan Wali Kota Semarang telah mengusulkan kepada Menteri Agama untuk menukarkan tanah-tanah tersebut dengan tanah/sawah lainnya yang lebih menguntungkan.

Berdasarkan usulan tersebut, Menteri Agama telah menunjuk PT. Sambirejo Semarang sebagai penukar tanah-tanah Banda Masjid Agung Semarang yang ada di daerah Kabupaten Demak sebanyak 250 ha, meliputi daerah Kecamatan Sayung, Kecamatan Karang Tengah dan Kecamatan Dempet. Tanah-tanah tersebut merupakan tanah pertanian yang pada waktu itu telah diterima oleh Team Temu Teknis BKM Kodya Semarang.

Selanjutnya pada tanggal 31 Maret 1980 telah terjadi perjanjian tukar menukar tanah – tanah sawah Banda Masjid Agung Semarang dengan PT. Sambirejo, syarat-syarat tanah penukar yang ditentukan dalam lampiran Keputusan Menteri Agama No. 12 tahun 1980 tersebut adalah :

1. Jumlah tanah penukar seluas 250 ha
2. Merupakan tanah pertanian dengan panen padi 2 kali setahun dapat ditanami palawija berdasarkan surat keterangan Dinas Pertanian setempat
3. Beririgrasi teknis
4. Terletak di pinggir jalan yang dapat dilalui kendaraan roda empat
5. Terletak di daerah Tingkat II Demak atau Purwodadi
6. Dapat dijadikan Banda Masjid Agung Semarang
7. Penyerahannya kepada BKM Kodya Semarang sudah bersertifikat atas nama Banda Masjid Agung Semarang
8. Terletak berdekatan dan paling banyak 6 blok
9. Telah ditunjukkan lokasinya kepada BKM atau tim teknis yang ditunjuk
10. Biaya pengukuran, pemeriksaan tanah, sertifikat, dan biaya surat perjanjian dihadapkan notaris / PPAT menjadi beban PT. Sambirejo Semarang

Selain syarat tersebut PT. Sambirejo Semarang juga diwajibkan menyediakan tanah seluas 1,5 ha bersertifikat atas nama Masjid Semarang, terletak di Kota Semarang sekitar jalan menuju Purwodadi Semarang, membangun wisma di atasnya seluas 600 m<sup>2</sup> dan menyerahkan kepada BKM Kota Semarang, memberikan sumbangan dana rehabilitas Masjid Agung Semarang Rp 100 juta, dan sumbangan untuk BKM Pusat sebesar Rp 103 juta. Dalam hal ini BKM Pusat selaku atas nama Nadzir. Pelaksanaan perjanjian selama penyelesaian penukaran tanah-tanah sawah tersebut oleh PT. Sambirejo Semarang telah beberapa kali mengalami

perubahan-perubahan (*Adendum*) sebagai jaminan. Maka dari pihak PT. Sambirejo terkena adendum tanggal 29 Juni 1981 harus membayar uang tunai sebesar Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) kepada BADKI Jakarta dan membayar sumbangan kepada Masjid agung Semarang sebanyak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) melalui Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji.

Beberapa tahun setelah pengesahan tersebut kemudian terungkap bahwa tanah-tanah penukar yang disediakan oleh PT. Sambirejo di Kabupaten Demak tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam butir 2 Keputusan Menteri Agama No. 12 Tahun 1980 dan bahkan proses pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. Sambirejo di Kabupaten Demak tersebut ternyata tidak benar. Hal tersebut terbukti atau dibuktikan oleh tim BPK Pusat yang dilakukan di beberapa sampel lokasi tanah penukar yaitu terdapat 19 buah sertifikat tanah seluas 18,6 ha di Desa Donorejo, Kecamatan Karang tengah yang diserahkan oleh PT. Sambirejo ternyata tanahnya fiktif (tidak ada), demikian pula di desa Pilangsari Kecamatan Sayung, terdapat 30 buah sertifikat tanah seluas 51,87 ha berindikasi fiktif karena pemilik asal tidak merasa menjual tanah-tanahnya. Diduga telah terjadi manipulasi data – data tanah yang dilakukan oleh pegawai PT. Sambirejo yang mantan pegawai Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Berdasarkan hasil pemeriksaan Tim BPK Pusat tersebut, pada tanggal 29 April 1991 telah dimintakan pertanggungjawaban oleh Ketua BKM

Pusat kepada Direktur PT. Sambirejo (Sdr. Budiono) yang kemudian membuat Surat pernyataan yang berisi janji untuk menyelesaikan semua tanah penukar Banda Masjid Agung Semarang yang terletak di Kecamatan Dempet, Kecamatan Karangtengah, Kecamatan Sayung secara keseluruhan, baik yang menyangkut dokumen tanah ataupun fisik tanah sehingga seluruhnya dapat dikuasai oleh BKM. Akan tetapi janji tersebut ternyata tidak pernah dipenuhi oleh PT. Sambirejo. Akhirnya tidak ada satu petakpun tanah penukar di Kabupaten Demak yang dapat dikuasai oleh BKM sementara seluruh tanah-tanah ex Banda Masjid Agung yang ada di Semarang telah dipindahtangankan oleh PT. Sambirejo kepada pihak lain yaitu Saudara Tjipto Siswoyo PT. TENSINDO Semarang. Upaya pemblokiran dilakukan oleh BKM Pusat untuk dimintakan kepada Walikota Semarang, mula-mula dipenuhi oleh Walikota Semarang sebagaimana tertuang dalam suratnya kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 5 Februari 1992, dari situlah diketahui bahwa Walikota Semarang termasuk yang memanfaatkan tanah Ex Banda Masjid Agung Semarang.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka Menteri Agama telah mencabut Keputusan Menteri Agama No. 18 Tahun 1985 yang mengesahkan tukar-menukar tersebut dengan keputusan Menteri Agama Nomor. 472 Tahun 1996 dan memerintahkan Ketua BKM pusat untuk melakukan tuntutan pidana maupun perdata kepada PT. Sambirejo Semarang.

Upaya yang dilakukan pihak BKM melalui jalur Hukum tidak membuahkan hasil, karena gugatan semua ditolak oleh Pengadilan Negeri

Semarang, baik ditingkat Pengadilan Negeri maupun Di Pengadilan Tinggi. Bahkan permohonan untuk sita jaminan yang diajukanpun ditolak oleh Majelis Hakim, sehingga selama proses pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri tersebut di atas tanah ex Banda Masjid Agung Semarang yang terletak di Kelurahan Sambirejo berlangsung pembangunan SMP Negeri 4 dan SD Negeri 3 Semarang.

### **1. Kronologis Terjadinya Tukar-Menukar**

- a. Tanggal 1 Maret 1980 keluar Surat keputusan Menteri Agama Nomor 12 tahun 1980 penunjukan kepada PT. Samirejo sebagai penukar tanah-tanah banda masjid agung Semarang yang ada di daerah Kabupaten Demak sebanyak 250 ha. Penandatanganan dilaksanakan pada tanggal 14 Agustus 1980.
- b. Batas waktu pelaksanaan Keputusan Menteri Agama tersebut hanya berlaku selama satu tahun (1 th ), sehingga sewaktu waktu batas waktu berakhir. Penyelesaiannya masih terbentur kepada teknis BKM Kodya Semarang. Setelah team Teknis melakukan rapat-rapat dan peninjauan lapangan , maka tean Teknis mengeluarkan Berita Acara Persetujuan penukaran tanah-tanah banda masjid agung Semarang tanggal 15 Agustus 1981
- c. Perpanjangan waktu pelaksanaan KMA 12 tahun 1980 tersebut ternyata oleh PT. Sambirejo tidak dapat dipenuhi dalam adendum tanggal 29 Juni 1981 PT. Sambirejo Semarang harus membayar uang

sebesar Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah kepada BADKI Jakarta dan membayar sumbangan kepada masjid Agung Semarang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) lewat Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji.

- d. Tanggal 9 Oktober 1982 keluarlah SK Menteri Agama Nomor 178/DJA/1982 tentang penunjukan BKM sebagai badan yang berhak memiliki tanah, praktis diadakan lagi perpanjangan perjanjian adendum untuk waktu selama enam bulan (6 bulan) sehingga waktu pelaksanaan KMA no. 178 tahun 1982 tersebut sampai dengan tanggal 31 Maret 1983.
- e. Pada tanggal 15 November 1982 peletakan batu pertama pembangunan gedung Wisma sejahtera (BKM kota Semarang) sebagai kompensasi dalam pelaksanaan adendum oleh PT. Sambirejo Semarang lewat Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji.
- f. Pada tanggal 26 Maret 1983 Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah mengeluarkan SK Nomor 593/79/1983 tentang tanah-tanah sawah banda Masjid Agung Semarang yang ada di daerah Kabupaten Demak sebanyak 250 ha.

Di samping proses-proses penyelesaian sengketa penukaran tanah wakaf Banda Masjid Agung Semarang yang ada di daerah Kabupaten Demak belum tuntas maka oleh pengurus BKM daerah (Kodya Semarang bersama BKM tingkat I Jawa Tengah dan Pemda Kabupaten Demak) telah mengadakan peninjauan lapangan ke Kecamatan Sayung, Kecamatan



Karang Tengah dan kecamatan Dempet, beberapa bulan berikutnya ternyata masih banyak hambatan-hambatan dalam teknis pengelolaan dan pengawasan yang masih bersetatus pemilikan oleh BKM Pusat Jakarta.

Team Pengelola tanah-tanah Banda Masjid agung semarang yang ada didaerah kabupaten Demak, berdasarkan SK Menteri Agama Nomor 1 tahun 1990 telah mengadakan pengecekan lapangan ke kelurahan-kelurahan dan menyelenggarakan pertemuan-pertemuan dengan Pemda Kabupaten Demak ( Camat, Lurah dan para penggarap atau pemilik tanah semula). Adapun kegiatan-kegiatan pertemuan tersebut dari team telah menghasilkan temuan-temuan sebagai berikut<sup>29</sup> :

1. Pada tanggal 8 Januari 1990 mengadakan pertemuan di desa Kelurahan Wardoyo yang dihadiri oleh Camat Dempet, Lurah wardoyo dan Warga Penggarap (pemilik tanah semula) telah mendapatkan laporan dari pihak penggarap bahwa tanah yang ditukar dari PT. Sambirejo Semarang tersebut adalah berasal dari tanah-tanah sebagian milik Negara (bukan tanah Rakyat)
2. Pada tanggal 18 Januari 1980 Team mengadakan ceking kedaerah-daerah desa Wono Agung dengan mengadakan pertemiuan serupa. Ternyata daerah tersebut banyak tanah-tanah yang (lahan) yang bukan tanah pertanian, melainkan lahan kosong yang sekian lama tidak pernah digarap sebagai tanah tanah sawah karena selalu mendapatkan genangan air laut yang rata-rata setinggi satu meter pada waktu musim

---

<sup>29</sup> Wawancara, Anggota Tim Penyelsaian Sengketa Banda Masjid Agung Semarang, 19 Juli 2007

kemarau. Sedangkan pada waktu musim hujan selalu mendapat genangan air hujan sebagai lahan pembuangan air. Tanah-tanah tersebut oleh aparat kelurahan dijual kepada PT. Sambirejo dengan harga yang relatif murah. Disamping lahan yang memang sulit untuk digarap pertanian sawah padi, termasuk yang ada di pantai utara mendekati laut, banyak lahan yang di jual kepada PT. Sambirejo untuk penukaran tanah-tanah banda Masjid Agung Semarang, sehingga tanah-tanah yang kosong tersebut setiap tahunnya rata-rata terkena erosi pantai menjadi daerah berair yang menyatu dengan pantai laut.

3. Pada tanggal 26 Februari 1990 telah mengadakan pengecekan ke Wonokerto kecamatan Sayung, oleh perangkat desa setempat belum dapat memberikan keterangan yang jelas mengingat bahwa dahulu masih ada kekurangan keuangan yang belum tuntas dari pihak Sambirejo. Akibatnya sulit untuk dimintai keterangan dimana letak tanah sawah milik BKM Semarang tersebut.
4. Pada tanggal 14 Maret 1990 mengadakan pertemuan di kecamatan Sayung bersama lurah setempat, dinyatakan oleh sebagian besar para lurah, bahwa tanah-tanah BKM di daerah tersebut sebenarnya tidak ada , karena menurut pertemuan yang pertama oleh para pemilik dan lurah bersama pihak PT. Sambirejo dinyatakan bukan dibeli, tetapi hanya disuruh menggarap untuk selamanya karena akan digunakan hasilnya untuk BKM Semarang, dari pihak pemilik diberinya uang muka sebagai imbalan sewa tanah dengan jumlah yang tidak sama

oleh PT. Sambirejo Semarang.

5. Pada tanggal 16 April 1990 mengadakan pertemuan dengan lurah dan penggarap (pemilik semulaa) menyatakan bahwa lurah-lurah dan perangkat desa disini masih ada urusan dengan PT. Sambirejo yang menurut keterangan waktu di pendopo Kabupaten Demak menyanggupi akan memberikan tambahan uang untuk para perangkat desa yang sampai saat ini belum selesai.
6. Pertemuan di balai desa Pilangsari Kecamatan Karang Tengah pada tanggal 27 April 1990 para penggarap dan lurah, ternyata ditemukan bahwa tanah-tanah yang dibeli oleh PT. Sambirejo ada yang milik bengkok desa. Akhirnya oleh pihak kelurahan dinyatakan bahwa disini tidak ada tanah milik BKM Semarang. Sedangkan tanah-tanah tersebut dijual oleh pejabat lurah yang lama. Disamping itu juga para perangkat desa tidak bersedia menunjukkan tempat lokasi tanah BKM Semarang yang ada di Desanya.
7. Mengadakan kunjungan kekelurahan Wonosowo kecamatan Sayung pada tanggal 15 Juni 1990, oleh seluruh perangkat desa disambut dengan ucapan “kami baru dapat menerima dengan peninjauan ke lapangan (kesawah-sawah) milik BKM Semarang kalau pengurus Bkm Semarang dapat mengajak Sumarno dari PT. Sambirejo, karena masih harus menyelesaikan keuangan dengan kami”. Setelah selesai pertemuan tersebut dari pihak perangkat desa setempat hanya menunjukkan lokasi sawah dari arah kejauhan dengan menunjuk secara

pandangan mata. Namun demikian tanah-tanah tersebut oleh pihak pemilik tidak pernah digarap ditanami padi, karena tidak adanya irigasi yang sempurna, musim tanamnya hanya tadah hujan.

Pelaksanaan tukar menukar berjalan tidak lancar. Pihak penukar selalu minta mundur sampai tidak kurang dari 5 kali addendum. Bahkan Menteri Agama H. Alamsyah Ratu Perwiranegara menjelang akhir masa jabatan sempat memberi perintah agar tukar menukar tersebut dibatalkan saja seluruhnya. Tapi dari pihak pelaksanaan dari pihak penukar rupanya merasa sudah terlanjur.

Proses jalan terus dengan berkali-kali addendum (perpanjangan waktu) sampai berakhirnya masa addendum ke 5 tanggal 30 juni 1984. Menurut penilaian Inspektur Jenderal Departemen Agama sebagaimana tertuang dalam suratnya tanggal 8 oktober 1984 kepada Dirjen Bimas Islam dan urusan Haji, berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan selama bulan Agustus 1984 PT Sambirejo belum dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang ditentukan dalam keputusan Menteri Agama No. 12 Tahun 1980. Karena itu disarankan agar ditempuh dua alternative, pembatalan perjanjian atau diadakan rescheduling sehingga persyaratan sebagaimana tersebut pada KMA No. 12 Tahun 1980 terpenuhi.

Desakan dari pihak penukar cq PT Sambirejo untuk segera selesainya proses administrasi tukar menukar rupanya sangat kuat, karena ternyata pada tanggal 2 Maret 1985 keluar Keputusan Menteri Agama No. 18 Tahun 1985 tentang Pengesahan Penyelesaian Tukar Menukar Tanah

Banda Masjid Agung Semarang antara BKM Pusat dan PT Sambirejo yang didasarkan pada pertimbangan Dirjen Bimas Islam Urusan Haji tanggal 25 Agustus 1984. Pertimbangan Dirjen Depag tanggal 8 Oktober 1984 rupanya tidak sampai kepada Menteri Agama.

Pada tanggal 11 s/d 13 Oktober 1985 di Semarang diadakan lokakarya Perencanaan Pengolahan Tanah Wakaf Banda Masjid Besar Semarang yang menghasilkan pokok – pokok pikiran tentang sistem pengolahan tanah dan usaha pemanfaatan tanah, akan tetapi sampai Keputusan Menteri Agama No. 1 Tahun 1990 tentang Pengangkatan Pengolahan Tanah Banda Masjid Besar Semarang yang berlokasi di daerah Kabupaten Demak keluar, BKM Kodya Semarang belum dapat mengelola dan memanfaatkan hasil tanah – tanah penukar yang berlokasi di Kabupaten Demak tersebut.

**Tanah Penukar 250 ha di Demak dari PT. Sambirejo<sup>30</sup>**

Desa	Luas M <sup>2</sup>		
	Sertifikat	“Aspal”	Nyata
Pilangsari (Sayung)	518.976	518.976	-
Tugu (Sayung)	32.274	3	32.271
Sidorejo (Sayung)	165.567	-	171.175 (lebih luas)
Timbul Sloko (Sayung)	162.810	140.052	22.758
Banjarsari (Kr. Tengah)	230.471	151.314	79.157

<sup>30</sup> BKM, Pena Mas Semarang, wawancara khusus H. Witoyo, tanggal 23 Juli 2007

<b>Wono Agung (Kr. Tengah)</b>	<b>221.564</b>	<b>7</b>	<b>221.557</b>
<b>Wono Woso (Kr. Tengah)</b>	<b>406.029</b>	<b>406.029</b>	<b>-</b>
<b>Wono Kerta (Kr. Tengah)</b>	<b>33.494</b>	<b>-</b>	<b>33.494</b>
<b>Dono Rejo</b>	<b>181.630</b>	<b>181.630</b>	<b>-</b>
<b>Werdoyo (Dempet)</b>	<b>139.976</b>	<b>38.292</b>	<b>101.684</b>
<b>Sarimulyo (dempet)</b>	<b>284.182</b>	<b>284.182</b>	<b>-</b>
<b>Solowire (Dempet)</b>	<b>127.299</b>	<b>127.299</b>	<b>-</b>
<b>JUMLAH</b>	<b>2.504.272</b>	<b>1.842.176</b>	<b>662.096</b>

Karena selama 4 bulan belum ada langkah – langkah penyelesaian dari PT Sambirejo, Direktur Urusan Agama Islam selaku ketua BKM Pusat meminta kepada Wali Kota Madya Semarang dengan suratnya tanggal 12 Agustus untuk melakukan pemblokiran atas tanah – tanah eks banda Masjid Besar Semarang. Ternyata sampai tanggal 13 Desember 1991 PT Sambirejo tidak menunjukkan iktikad baiknya, maka dengan suratnya tanggal 5 Februari 1992 Wali Kota Semarang telah memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk memblokir tanah – tanah eks banda Masjid Agung Semarang.

Sementara itu dengan suratnya tanggal 16 Oktober 1991 Gubernur/ KDH TK.I telah menolak permohonan izin lokasi pembebasan tanah PT Sambirejo dan memerintahkan yang bersangkutan agar menyelesaikan terlebih dahulu permasalahannya dengan pihak Departemen Agama.

Untuk menyelesaikan kasus tukar menukar dengan keputusan Menteri Agama No. 134 Tahun 1992 dibentuk Tim Penyelesaian kasus Tukar Menukar Tanah Banda Masjid Agung Semarang. Antara BKM pusat dengan PT Sambirejo. Setelah melaksanakan tugasnya selama satu tahun tim akhirnya berkesimpulan bahwa sebaiknya tukar menukar tersebut dibatalkan dan ketua BKM Pusat selaku ketua tim dengan suratnya tanggal 24 Juli 1993 mengusulkan pembatalan tukar menukar tersebut dengan mencabut Keputusan Menteri Agama No. 18 Tahun 1985, akhirnya terjadi kevakuman, tidak ada langkah penyelesaian.

Hingga akhirnya Menteri Agama pusat BKM mengambil langkah-langkah sebagai berikut <sup>31</sup>:

1. Pada tanggal 17 sampai dengan 28 Februari 1991 BPK (Badan Pemeriksa Keuangan telah turun melakukan pemeriksaan terhadap hasil tukar menukar, khususnya meneliti tanah penukar di Demak.
2. Pada Tanggal 19 September 1995 dengan KMA Nomor, 414 Tahun 1995 membentuk tim inventarisasi dan kongritisasi tanah Banda Masjid Agung Semarang.
3. Berdasarkan KMA Nomor 472 Tahun 1985 tentang pengusahaan pencabutan KMA Nomor 18 tahun 1996 tentang pengesahan penyelesaian tukar menukar tanah Banda Masjid Agung Semarang dengan PT. Sambirejo.

---

<sup>31</sup> Drs. H. Mustam Aji , MM, Wawancara Anggota Tim Terpadu Penyelesaian Sengketa Banda Masjid Agung, 23 Juli 2007

4. Pada tanggal 13 Maret 1997, BKM Pusat memberi kuasa kepada pengacara Soeprapto, SH beralamat di Segitiga Senin Ruko Blok D No. 11 Jakarta untuk mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Semarang, dan BKM dinyatakan kalah dan pada tingkat banding semua ditolak dinyatakan gugatan tidak memenuhi persyaratan (*an absensia*).
5. Upaya hukum juga dilaksanakan dengan melaporkan ke Polda Jateng dan telah disidangkan PN. Demak dan hasilnya telah membuktikan terjadinya tindak pidana pemalsuan Sertifikat dengan menghukum 3 Kades satu Sekdes dan satu oknum PT. Sambirejo dan menetapkan sekian sertifikasi dinyatakan palsu.
6. Selain jalur hukum Departemen Agama memandang perlu membentuk Tim yang ditugasi untuk menyelesaikan kasus tukar menukar tersebut maka diterbitkan KMA nomor 110 tahun 1998 tanggal 11 Maret 1998 tentang Pembentukan Tim Terpadu Penyelesaian Kasus Tukar Menukar Tanah Banda Masjid Besar Semarang dan ditindaklanjuti Surat Perintah Ketua Bakorstanasda Jateng dan DIY nomor; Sprin/19/Stada-IV/1998 tanggal 30 April 1998 dalam rangka mengamankan dan menertibkan tanah eks Banda Masjid Agung Semarang yang telah dikuasai PT Sambirejo atau yang telah dipindatangkan ke pihak lain. (Ketua Tim Kol. Bambang Sugiarto). Dalam melaksanakan tugasnya Tim Terpadu



berhasil mendata tanah di Demak 66,2 Ha dan tanah di Semarang 51,79 Ha.

7. Sehubungan dengan dibubarkannya Bakorstanasda maka dibentuklah Tim Terpadu II sebagai kelanjutan dari Tim Terpadu I dengan personel yang masih terkait dengan Tim Terpadu I dengan dasar Surat Gubernur nomor : 593/11556 tanggal 12 Juni 2000. Dalam perjalanan bisa dihasilkan kesepakatan pembagian tanah yang ada di Semarang untuk BKM 75% (5,79 Ha) dan untuk Cipto Siswoyo 25% (17 Ha), formasi pembagian tersebut didasarkan atas ditemukannya tanah di Demak seluas 66,2 Ha sama dengan 25% dari 250Ha.

Dalam masa 3 tahun tertunda, rupanya sudah banyak terjadi perubahan. Di lokasi tanah eks banda Masjid Agung Semarang di Kelurahan Tlogomulyo dan Tlogosari sudah penuh bangunan perumahan dan fasilitas umum. Di eks tanah banda Masjid Agung Semarang di Kelurahan Sambirejo sudah berdiri Stasiun Pompa Bensin dan beberapa bangunan megah. Penduduk diatas tanah 30 ha tanah Banda Masjid Agung Semarang sudah selesai melunasi cicilannya. Usaha pemblokiran yang dilakukan oleh Wali Kota Semarang rupanya tidak berlanjut. Wali Kota Semarang termasuk salah seorang yang memberikan pertimbangan kepada Menteri Agama untuk terjadinya tukar menukar tersebut.

Di sisi lain komisi E DPRD Jawa Tengah juga bekerja keras mengumpulkan data dengan mengundang pihak-pihak terkait untuk diminta klarifikasi tujuannya untuk supaya memberikan dorongan materiil

dan moril kepada tim terpadu, agar segera menyelesaikan tugas mulia mengembalikan tanah wakaf, walaupun penuh dengan perdebatan dalam rapat yang digelar oleh Komisi E DPRD Jawa tengah, mengambil alternatif penyelesaian tanah Wakaf Milik Masjid Agung Semarang sebagai berikut :

No	Uraian	BKM	Sambirejo	Jumlah	Keterangan
	<b>RUMUS 75-25</b>				
1	Tanah di Semarang	51,90	17,30	69,20	
2	Tanah di Demak	66,20	0	-	
3	Jumlah	118,10	17,30	-	
4	Banda Masjid	119,20	0	119,20	
5	Berkurang	1,10	-	-	1. Rugi luas 2. Rugi Nilai
6.	Tanah Masjid di Ganti	-	-	67,30	
	<b>ALTERNATIF 80-20</b>				
7	Tanah di Semarang	55,36	13,84	69,20	
8.	Tanah di Demak	66,20	0	-	
9.	Jumlah	121,56	13,84	-	
10	Banda Masjid	119,20	0	119,20	
11	Bertambah	2,36	-		1. Laba luas 2. Rugi Nilai
12	Tanah Masjid Diganti	-	-	63,84	
	<b>ALTERNATIF B</b>				
13	Tanah di Semarang	60,00	9,20	69,20	
14	Tanah di Demak	66,20	0	-	
15	Jumlah	126,20	9,20	-	
16	Banda Masjid	119,20	0	119,20	
17	Bertambah	7,00	-	-	1. laba luas 2. rugi nilai
18	Tanah di Semarang	-	-	59,20	
	<b>ALTERNATIF C</b>				
19.	Tanah di Semarang	60,00	9,20	96,20	
20	Tanah di Demak	66,20	0	-	Rp 6,6 ml
21	Tanah Masjid Diganti	-	-	59,20	Rp 59,20 ml
22	Sisa Kurang	-	-		Rp 52,58 ml



### 3. Rumusan Penyelesaian<sup>32</sup>

Berkenaan dengan persoalan tanah wakaf milik Masjid Agung Semarang, salah satu gagasan (alternatif) penyelesaian masalah yang diajukan adalah sebagai berikut:

- Membagi tanah wakaf milik Masjid Agung Semarang yang ada di Kota Semarang, yang luasnya berjumlah 69'2 ha. Dalam pembagian ini BKM mendapatkan 75% atau 51,90 ha, sedangkan PT. Sambirejo mendapatkan 25% atau 17,3 ha. Selain itu, BKM (Masjid Agung Semarang) akan menerima antara lain tanah seluas 66,2 ha yang terletak di Demak.

### 4. Dasar Pembagian 75%-25%

- a. Sesuai naskah Serah Terima tanggal 3 Maret 1985, BKM Pusat telah menyerahkan tanah seluas 119,1270 ha beserta sertifikatnya dan PT. Sambirejo menyerahkan tanah 250 hektar beserta 279 sertifikatnya.
- b. Tanah yang ditemukan oleh Tim Terpadu (BAKORSTANAS Daerah Jateng dan DIY) hanyalah seluas 66,2 ha yang berlokasi di Demak. Luas tanah di Demak ini kurang lebih sama dengan 25% dari 250 ha yang dimaksudkan sebagai pengganti tanah wakaf milik Masjid Agung Semarang.

Rumusan tersebut di sampaikan pada sidang Komisi E DPRD yang memang mengagendakan untuk memanggil saudara Tjipto Waluyo

---

<sup>32</sup> H, Farikin, Drs, H, MN. Mustam Aji. MM, anggota Tim Penyelesaian Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang. wawancara tanggal 23 juli 2007

diajak berunding yang dihadiri oleh Gubernur Pangdam, serta Ketua Komisi E DPRD Ir. Abdul Karding yang menanyakan langsung kepada Tjipto apakah bersedia menerima tawaran penyelesaian dengan prosentase 75% untuk BKM dan 25% untuk Tjipto, dan dijawab oleh Tjipto hanya bersedia membantu kalau BKM dalam posisi dirugikan.<sup>33</sup> dan hanya akan membantu sebesar tiga milyar rupiah (Rp. 3.000.000.000,-).

**PEPATAH** Jawa klasik mengatakan – *sadamuk bathuk sanyari bumi, ditohi pecahing jaja wutahing ludira*- konon pepatah itu berasal dari nenek moyang tempo doeloe, yang berarti biarpun cuma selebar jari – jari telapak tangan, tetapi kalau itu menyangkut hak atas tanah, maka akan dibela habis – habisan. Sampai pun dadanya pecah dan darah bertumpah itulah sampai sekarang orang Jawa menempatkan nilai sebidang tanah sangat berarti dalam kehidupannya.

Dengan perjalanan yang panjang dan sangat alot dan dibarengi dengan tekanan dari kekuatan masyarakat akhirnya Tjipto Siswoyo bersedia menandatangani kesepakatan di depan Notaris pada tanggal 7 Juli 2000, dengan janji pula BKM menyerahkan sertifikat BKM di Demak yang dianggap fiktif setelah diadakan penyelesaian administrasinya. Hasil pengukuran Tim Terpadu II di Demak menghasilkan 43,6 Ha dan mendata baru seluas 23,959. dengan jumlah ± 66,2 Ha.

---

<sup>33</sup> Pernyataan Cipto Siswoyo dalam buku melacak Banda Masjid yang Hilang, Agus Fathuddin Yusuf, Aneka Ilmu, Cetakan pertama, Semarang, 2000

Penyelesaian akhir dari kasus ini adalah dengan adanya musyawarah, akhirnya PT Sambirejo (Tjipto Siswoyo) menyerahkan kepada Tim terpadu dengan rumusan I (rumus 75-25) yang berarti tanah wakaf Banda Masjid Agung yang semula 119,20 ha. Diserahkan kembali 118,10 Ha, berkurang 1,10 Ha.

Adapun bagi mereka yang memalsukan sertifikat, melakukan penipuan bukti-bukti dengan maksud menyuruh orang lain memakai surat-surat tersebut seolah-olah asli tapi palsu, sehingga merugikan pihak Pemilik tanah wakaf maka pengadilan Negeri Demak telah menjatuhkan hukuman pidana sesuai Keputusan Pengadilan Negeri Demak No 61/1999/Pin B/PN DMK, tanggal 10 Juni 1999 masing-masing 5 bulan untuk terpidana Kismono Purwito, Siswoyo dan Sarbini.

### **C. Kendala-kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa tanah wakaf Banda Masjid Agung Semarang dan solusinya.**

1. Bahwa secara hukum tanah - tanah tersebut telah bersertifikat atau sebagian besar bersertifikat, tetapi apabila dicocokkan dengan lokasi tempat sawah tersebut masih kesulitan, akibatnya tidak ada kecocokan antara sertifikat dengan wujud sawahnya.
2. Ditemukannya tanah-tanah milik bengkok desa yang ternyata di jual kepada PT. Sambirejo oleh aparat/oknum kepala desa, menjadikan kesulitan untuk pengurusan selanjutnya.
3. Belum selesainya urusan keuangan dari PT. Sambirejo kepada aparat

kelurahan setempat sampai saat ini masih dirasa ada ganjalan sehingga setiap pengurusan dari BKM kota Semarang mengalami kesulitan.

4. Dari pihak penggarap atau pemilik semula merasa bahwa tanah-tanah tersebut banyak yang tidak tahu bahwa tanah sawahnya sudah dijual kepada PT. Sambirejo, tetapi justru tahunya bahwa tanah-tanah tersebut hanya digarap selamanya tetapi tidak memiliki hasil bersih karena sudah diberi uang muka dari PT. Sambirejo untuk di sewa selamanya oleh BKM Semarang.
5. Tanah-tanah sawah tersebut masih atas nama BKM Pusat, sehingga BKM Kota Semarang hanya sebatas teknis pengecekan saja.

#### **D. SOLUSINYA DIANTARANYA :**

1. Tim Pengelola, mengadakan koordinasi dengan dinas terkait untuk mengadakan koordinasi dengan dinas terkait untuk mengadakan HEREGISTRASI tanah-tanah sawah Banda Masjid Agung Semarang yang ada di daerah kabupaten Demak.
2. Mengadakan pematokan batas-batas lokasi sawah yang ada.
3. Selesaiannya pematokan dan proses sertifikasi dari BKM pusat, maka selanjutnya segera dikembalikan sebagai banda Masjid Agung Semarang dan BKM Kota Semarang selaku nadzirnya.
4. Dibuatnya peraturan yang tegas tentang pengaturan penyelesaian sengketa disamping yang tertera di Pasal 62 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Perwakafan di Indonesia.

Walau sudah disepakati dan diputuskan masih tidak mudah untuk membuat Tjipto Siswoyo menyerahkan tanah wakaf tersebut yang sudah dikuasainya selama 19 tahun tersebut, hingga pada akhirnya pada tanggal 9 Desember Anggota DPRD untuk kali pertama memanggil dan menghadirkan Tjipto Siswoyo ke Gedung Berlian untuk mengadakan rapat yang dipimpin oleh ketua dewan mengagendakan penyelesaian tanah wakaf Banda Masjid Agung Semarang.

Tetapi harapan supaya Tjipto mau menyerahkan tidak dapat terwujud, bahkan berkelit bahwa dia mendapatkan tanah tersebut dengan cara membeli bahkan Tjipto menegaskan di depan sidang bahwa dia adalah seorang pembeli yang teliti sambil menunjukkan bukti pembeliannya serta surat-surat yang menguatkan argumentasinya, karena memang tanah tersebut ada pada Tjipto Siswoyo hasil dari membeli dari PT. Sambirejo.

Karena menurut Tjipto Siswoyo penukaran itu dilindungi hukum No. 3/1978 Staatblat 18 halaman. Yang dikuatkan dengan putusan pengadilan memang dalam hal ini tidak semuanya kesalahan Tjipto Siswoyo, karena dia sebagai pembeli PT. Sambirejo.

Dan juga berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Putusan Nomor : 141/Pdt/G/1997/PN.Smg tanggal 30 30 Desember 1997 dan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 133/Pdt/1998/PT.Smg tanggal 18 Juni 1998 dan semuanya dimenangkan oleh PT. Sambirejo yang semua dibiayai oleh Tjipto Siswoyo karena semua yang dibelakang,



menguasai tanah wakaf Banda Masjid Agung Semarang selama 19 Tahun tidak lain adalah Tjipto Siswoyo.<sup>34</sup>

Pengadilan Pemerintah seolah bukan hal yang menakutkan untuk seorang Tjipto Siswoyo dan bahkan seluruh pejabat tidak ada yang bisa membuat hatinya luluh hingga bersedia menyerahkan banda masjid Agung Semarang. Dengan kekompakan para santri serta pemuda-pemuda kauman (Forum Masyarakat Peduli Banda Masjid Agung) semua mendatangi kediaman Tjipto yang akhirnya Ctipto bersedia menyerahkannya kembali didepan para jamaah Masjid Agung Semarang (Masjid Kauman) pada tanggal 24 Desember 1999. Jadi hanya Pengadilan Rakyatlah yang akhirnya dapat membuat Tjipto Siswoyo bersedia menyerahkan Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang itu yang telah ia kuasai selama 19 tahun.

Sebagian Tanah yang sudah kembali itu dibangunlah sebuah masjid yang begitu Megah yaitu Masjid Agung Jawa Tengah berdiri diatas kurang lebih 30 Ha Sebagai Simbul (Tetenger) kembalinya Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang, dan juga Ruko dan Stasiun Pompa Bensin masih ada penyelesaian yang belum tuntas adalah yang didaerah sepanjang Kali Gawe sampai ke selatan sebelum sampai ke Pompa Bensin, disitu banyak sudah dihuni masyarakat liar hingga banyak kendala yang dihadapi untuk membuat mereka pergi dari rumah yang mereka tempati pastilah amat sulit dan juga untuk yang sekarang di daerah Pedurungan yang ditanami oleh masyarakat sebagai kebun pisang pihak BKM sampai saat ini tidak bisa

---

<sup>34</sup> H. Witoyo, anggota tim peyelamatan tanah wakaf banda majid agung Semarang, wawancara tanggal 23 Juli 2007.

menikmati yang mana pembagiannya tidak jelas, yang lebih sulit lagi kendala tanah 250 ha untuk bisa menjadi kembali kesulitannya karena adanya nota riil dimana pihak BKM telah memberikan Kuasa Mutlak kepada PT Sambirejo untuk menjual memindahtangankan dan sebagainya, itu yang mengakibatkan gugatan BKM selalu dikalahkan walaupun penukaran cacat hukum karena fiktif bukan serta merta dapat membatalkan Kuasa Mutlak yang telah ditandatangani oleh pihak BKM tersebut.

Kendala yang dihadapi pada tanah-tanah yang ada di Kabupaten Demak diantaranya dalam perolehan tanah orang yang ditugasi dalam hal ini Kepala Desa serta carik yang juga didatangi oleh pihak PT. Sambirejo tanah seolah-olah disewakan walaupun sudah dibeli yang akhirnya ditukar tersebut masih dapat dipakai atau digarap secara turun temurun. Jadi pihak BKM jika mau mengambil kembali harus membeli atau memberikan kompensasi kepada penggarap atau yang menguasainya saat ini.

Dari beberapa kendala tersebut seharusnya diambil solusi dibuatkan suatu peraturan yang tegas tentang pengembalian tanah yang telah dikuasai oleh orang atau masyarakat, atau juga bisa ditempuh dengan cara *win-win solution*.

Dari sebagian yang sudah bisa diketemukan tanah wakaf di Semarang diantaranya dibangun diatas  $\pm$  30 ha Masjid Agung Jawa Tengah yang digunakan sebagai Simbol (tetenger) kembalinya banda masjid Agung

Semarang serta Sebuah Pompa bensin dan Ruko di Jalan Sukarno Hatta  
diatas tanah wakaf seluas kurang lebih 2,2 ha.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> H. Witoyo, Tim Penyelamat Masjid Agung Semarang, Wawancara, Tgl. 19 Juli 2007

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari uraian hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Masjid Agung Semarang, yang diawali dengan dilakukannya tukar menukar tanah yang luasnya kurang lebih 119.1270 ha, dengan tanah seluas 250 ha oleh PT. Sambirejo yang sudah dipindah tangankan/dijual kepada Tjipto Siswoyo ternyata fiktif, sehingga tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh Ditjen Bimas Islam Urusan Haji Nomor D.II/5/HK.007/901/1989, namun pada akhirnya dapat disepakati untuk pembagian 75% pihak BKM dan 25% dengan dibarengi adanya penekanan dari remaja masjid Kauman yang tergabung dalam (Forum Masyarakat Peduli Banda Masjid Agung), Tjipto Siswoyo bersedia menyerahkan Tanah Wakaf Tersebut yang telah 19 tahun dikuasainya didepan para jemaah masjid tepatnya pada hari jumat tanggal 24 Desember 1999.
- b. Kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan sengketa tanah wakaf Banda Masjid Agung Semarang diantaranya adanya Kuasa Mutlak dari BKM kepada PT. Sambirejo untuk menjual, menukar dan sebagainya sehingga BKM ada pada pihak yang kalah hingga gugatan yang dilakukan selalu ditolak tidak memenuhi syarat, jual beli yang dilakukan di Demak hanya akal-akalan saja dengan alasan dibeli tapi mereka boleh menempati

dan digarap secara turun temurun. Dengan demikian diperlukan solusi diantaranya pihak BKM harus memberi kompensasi jika harus meminta kembali tanah wakaf banda masjid Agung Semarang tersebut. Mensertifikasi tanah-tanah yang sudah diperoleh kembali supaya kepemilikannya jelas dan dengan pihak Tjipto Siswoyo semestinya dibuat akta perjanjian yang otentik tentang penyerahan tanah Banda Masjid Agung Semarang.

## **B. Saran-saran**

1. Wakaf yang berjalan selama ini ternyata bermacam-macam jenis penggunaannya, maka untuk optimalisasi pemberdayaannya perlu dikelola secara profesional dan tetap berpijak pada tuntutan agama (Syariat Islam).
2. Nazir/badan hukum/yayasan yang mengurus wakaf, harus dengan sungguh-sungguh menjaga serta melestarikan, mengamankan dan mengoptimalkan fungsi wakaf tersebut. Sebab apa yang dilakukan itu adalah *fisabilillah*. Dan yang perlu diingat dan menjadi perhatian jangan sampai wakaf hilang, beralih fungsi dan beralih hak.
3. Dalam menjaga, memelihara, mengamankan dan mengembangkan harta wakaf tersebut disarankan kepada nazir wakaf untuk menunjuk pengawas yang ditugasi secara khusus untuk mengamankan harta tersebut secara fisik, serta melakukan upaya penyelamatan secara hukum, administrasi, membukukan data harta wakaf tersebut serta menyebarluaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

4. Disarankan kepada Menteri Agama untuk melacak kembali kemungkinan-kemungkinan masih ditemukannya harta Wakaf Masjid Agung Semarang selain 119,270 ha termasuk tanah masjid yang diduga lebih luas dari tanah yang ada sekarang, dengan membentuk tim yang melibatkan ahli sejarah dan kepurbakalaan.
5. Proses penuntutan hukum baik Perdata maupun Pidana, yang meliputi pelanggaran-pelanggaran tanah wakaf harus ditindak tegas sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UU No. 41 Tahun 2004 tanpa pandang bulu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Dan Praktek Perwakafan Di Indonesia*. Penerbit Pilar Media Yogyakarta 2006.
- Abdurrahman Fathoni, *Metodologi Penelitian Dan Tehnik Penyusunan Skripsi*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta 2005.
- Abdurrahman , *Masalah Perwakafan Tanah Dan Kedudukan Tanah Wakaf Di Negara Kita*, Penerbit Alumni, Bandung 1979
- Achmad Djunaidi, Thobieb Al-Asyhar, *Menuju Era Wakaf Produktif*. Cetakan Ketiga, Penerbit Mitra Abadi Pres, Jakarta 2006.
- Agus Fathuddin Yusuf, *Melacak Tanah Wakaf Yang Hilang*. Cetakan Pertama, Penerbit Aneka Ilmu, Semarang 2001.
- Arifin Nurdin, *Buku Pedoman Perwakafan DKI*, Jakarta 1983.
- Asjmuni Abdurrahman, *Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perwakafan Prosedur Dan Prosesnya*, Naskah makala Lokakarya Pemberdayaan Masjid Se Jawa Tengah Di IAIN Walisongo Semarang, 28 September Tahun 2000.
- Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf Ijarah Dan Syirkah*. Bandung Al-ma'arif.
- Bahder Johan Nasution, Sri Warjiyanti, *Hukum Perdata Islam*. Penerbit Mandar Maju, Bandung 1997.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, tt
- Djatmikka Rahmat, *Wakaf Tanah*. Surabaya, Al-Iklas, tt.
- Farida Prihatini, Uswatun Hasanah, Wirdyaningsih, *Hukum Islam Zakat dan Wakaf*. Cetakan Pertama, Penerbit Papas Sinar Sinanti dengan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta 2005.
- Hamid, Zahri, *Harta Dan Milik Dalam Islam*, Penerbit CV. Bina Usaha, Yogyakarta 1985.
- Hazairin, *Demokrasi Pancasila*, Penerbit Bina Aksara, Jakarta 1983.
- HM Munir SA, *Wakaf Tanah Menurut Islam dan Perkembangannya di Indonesia*. Penerbit UIR Press, Pakan Baru 1991.

- Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Zakat Dan Wakaf*, Penerbit UI Press, Jakarta 1988.
- Muhammad Umar Chapra, *Tujuan Tata Ekonomi Islam*. Penerbit Balai Pustaka, Bandung 1983.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan ke duapuluh delapan, edisi revisi Penerbit PT. Pradnya Paramita, Jakarta. Tt
- Soeprapto, *Perubahan Penggunaan Tanah Wakaf Dari Sudut Agraria*. Makalah disampaikan saat temu wicara Perwakafan Tanah Milik Departemen Agama RI, Jakarta 19-20 September 1987.
- Soerjono Soekamto, Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta 1985.
- Suharmadi, Muhda Hadi Saputro, Amidan, *Pedoman Praktis Perwakafan*, Badan Kesejahteraan Masjid, Jakarta 1990.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu PendekatanPraktek*, Penerbit Rineka Cipta , Cetakan ke 12, Jakarta 2002.
- Zakiah Daradjat, *Ilmu Fiqih Jilid III*, Penerbit Dana Bhakti , Yogyakarta 1995.
- PP No. 28 Tahun 1977. *Tentang Perwakafan Tanah Milik*.
- Instruksi Presiden (Inpres) No. 1 Tahun 1991, *Tentang kompilasi Hukum Islam*.
- Keputusan Fatwa Komisi Fatwa Majelis Ulama Indonesia, *Tentang Wakaf Uang*.
- UU No. 41 Tahun 2004, *Tentang Undang-Undang Wakaf*