

**EFEKTIVITAS PROGRAM PERCEPATAN SERTIFIKASI TANAH WAKAF
(STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

MAQHFIROTUL JAZILAH

NIT. 22314201

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

Waqf land certification in Indonesia continues to face significant structural challenges. Data from the Ministry of Religious Affairs' Waqf Information System (SIWAK) indicate that only 57.42% of waqf land has been formally certified nationwide. In Surabaya, 904 out of 1,509 waqf land parcels, covering 63.44 hectares, remain uncertified. In response, the Surabaya II Land Office initiated the Waqf Land Certification Acceleration Program as a strategic effort to strengthen legal certainty over religious assets. This study aims to analyze the implementation mechanism, assess its effectiveness, identify key obstacles, and examine the improvement strategies developed within the program.

This research employs a qualitative approach using in-depth interviews, document analysis, and literature review. Data were collected from ten informants representing eight institutions. Data analysis was conducted through source and method triangulation, applying the theoretical frameworks of Legal Effectiveness by Soerjono Soekanto (1983), Policy Implementation by George C. Edward III (1980), and the Collaborative Governance approach.

The findings reveal that the program has generated several progressive innovations, including pre-measurement initiatives, the first mass waqf pledge (Ikrar Wakaf Massal) in Indonesia, and the establishment of a cross-institutional task force. From the legal effectiveness perspective, the program is categorized as moderately effective, with four out of five factors assessed as sufficiently effective, while the legal culture factor remains ineffective. From the policy implementation perspective, all variables are categorized as implemented with constraints, primarily due to institutional fragmentation, disparities in human resource capacity, instability of the e-AIW digital system, and the absence of a binding Mayor Regulation.

This study recommends strengthening institutional arrangements through formalization of innovations into standard operating procedures, the issuance of binding local regulations, capacity building for implementing actors, improved funding mechanisms, and policy harmonization across institutions. The findings underscore that the effectiveness of the program depends not only on institutional capacity but also on cross-sectoral policy integration and the long-term transformation of legal culture.

Keywords: *Collaborative Governance, Legal Effectiveness, Policy Implementation, Waqf Land Certification Acceleration*

DAFTAR ISI

	Halaman
<i>ABSTRACT</i>	ii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN	
a. Latar Belakang	1
b. Rumusan Masalah	8
c. Tujuan.....	9
d. Manfaat.....	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis	11
e. Batasan Penelitian	14
BAB IX KESIMPULAN DAN SARAN	
a. Kesimpulan.....	15
b. Saran.....	17
DAFTAR PUSTAKA	20

BAB I

PENDAHULUAN

a. Latar Belakang

Tanah merupakan fondasi utama dalam kehidupan manusia yang memiliki berbagai fungsi dalam bidang sosial, ekonomi, budaya, dan spiritual. Secara hukum, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), negara berkewajiban memberikan jaminan serta melindungi hak kepemilikan tanah karena berkaitan erat dengan hak asasi manusia. Pendaftaran tanah menjadi instrumen penting untuk memberikan kepastian hukum bagi setiap pemilik tanah. Melalui pendaftaran tanah, negara menerbitkan sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang memiliki kekuatan hukum tertinggi dan dianggap sah kecuali dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Pendaftaran tanah wakaf berpengaruh terhadap kepastian hukum dan keberlanjutan pengelolaan aset sosial keagamaan (A. Wibisono et al., 2025).

Sertipikat tanah tidak hanya menjadi alat bukti kepemilikan, tetapi juga menjadi dasar keabsahan bagi pemilik dalam mengelola, memanfaatkan, dan mempertahankan hak atas tanah dari sengketa atau penyalahgunaan di masa depan (Suma, 2022). Selain menjadi landasan bagi nazhir untuk mengembangkan wakaf secara produktif, sertipikat tanah wakaf memberikan legitimasi hukum yang melindungi aset dari sengketa dan peralihan fungsi yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Menurut (Ahyani et al., 2025), penguatan ekonomi sosial berbasis wakaf melalui pendaftaran tanah wakaf dapat berkontribusi terhadap pencapaian beberapa target *Sustainable Development Goals (SDGs)*, khususnya pada aspek pemberdayaan masyarakat dan keadilan sosial.

Tanah wakaf memiliki peran penting dalam menopang kehidupan sosial, ekonomi, pendidikan, dan keagamaan masyarakat Indonesia. Selain digunakan sebagai lahan pembangunan fasilitas umum seperti masjid, musala, lembaga pendidikan, dan pusat kegiatan sosial, tanah wakaf juga

berpotensi untuk mendorong inovasi melalui wakaf produktif di bidang konservasi kesehatan, lingkungan, dan pendidikan (Fauzi et al., 2022). Namun, hingga kini sertifikasi tanah wakaf masih menjadi permasalahan yang belum tuntas.

Berdasarkan data Direktorat Pemberdayaan Zakat dan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Kementerian Agama Republik Indonesia yang merujuk pada Sistem Informasi Wakaf (SIWAK), dari total tanah wakaf di Indonesia, baru sekitar 57,42% (setara 440.512 lokasi) yang sudah bersertipikat, sedangkan 42,58% sisanya masih dalam proses pendaftaran atau belum terdaftar sama sekali. Di Kota Surabaya, jumlah tanah wakaf mencapai 1.509 bidang tanah dengan luas keseluruhan 96,80 ha. Dari jumlah tersebut, 605 bidang telah bersertipikat dengan luas 33,36 ha, sedangkan 904 bidang belum bersertipikat dengan luas 63,44 ha (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2025). Kondisi ini mengindikasikan bahwa administrasi tanah wakaf masih menghadapi kendala pada aspek prosedural, koordinasi antarinstansi, dan kelengkapan data yuridis, sehingga jaminan kepastian hukum terhadap tanah wakaf belum sepenuhnya terwujud. Pengelolaan tanah wakaf yang belum optimal menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan, potensi sengketa, penyalahgunaan, atau bahkan hilangnya aset wakaf dari fungsi sosialnya (Munandar & Arwana, 2021).

Data di bawah ini tidak hanya menunjukkan besarnya aset wakaf di Kota Surabaya, tetapi juga menggambarkan urgensi penyelesaian sertifikasi, terutama di wilayah Kota Surabaya II yang memiliki kawasan padat, pertumbuhan ekonomi yang cepat, dan tingkat sengketa pertanahan yang relatif tinggi.

Tabel 1. Jumlah Persebaran Tanah Wakaf di Kota Surabaya

No.	Kecamatan	Jumlah	Luas (Ha)
1.	Semampir	42	0.72
2.	Pabean Cantikan	10	0.2287
3.	Krembangan	5	1.98725
4.	Bubutan	47	0.892994
5.	Tandes	35	1.1365915
6.	Wonokromo	18	1.0834
7.	Wonocolo	48	2.503775
8.	Karang Pilang	29	0.61795
9.	Tegalsari	14	0.513791
10.	Sawahan	124	2.461136
11.	Genteng	45	1.440884
12.	Gubeng	36	0.63757
13.	Tambaksari	86	1.63175501
14.	Simokerto	21	29.578478
15.	Sukolilo	65	2.2708921
16.	Rungkut	160	7.86904201
17.	Kenjeran	125	2.91620496
18.	Benowo	38	1.3383
19.	Lakarsantri	53	1.506291
20.	Tenggilis Mejoyo	78	4.640644
21.	Gunung Anyar	46	1.6988
22.	Mulyorejo	17	0.27695
23.	Asem Rowo	17	18.9862
24.	Sukomanunggal	49	1.02455
25.	Dukuh Pakis	15	0.31445
26.	Wiyung	49	1.5574869
27.	Jambangan	35	2.2550072
28.	Gayungan	36	0.723122
29.	Bulak	50	0.969995
30.	Pakal	57	2.069
31.	Sambikerep	59	0.946841

Sumber: <https://siwak.kemenag.go.id/>

Permasalahan serupa juga dijumpai di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, di mana banyak ditemukan tanah wakaf yang digunakan untuk tempat ibadah atau kegiatan sosial namun belum memiliki sertifikat resmi. Berdasarkan penelitian terdahulu dan pengamatan awal di lapangan, hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain: prosedur administrasi yang rumit, biaya yang dianggap membebani, serta keterbatasan kompetensi sumber daya manusia yang dimiliki oleh para nazhir. (Anggriani et al., 2025) menyebutkan bahwa upaya digitalisasi layanan sertifikasi tanah yang saat ini dikembangkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berpotensi mempercepat proses sertifikasi tanah wakaf apabila didukung dengan sosialisasi dan pengetahuan hukum yang memadai di tingkat masyarakat.

Sertifikasi tanah wakaf yang tidak memadai akan menghambat pemanfaatan aset wakaf serta menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Tanah wakaf yang belum disertipikatkan lebih rentan terhadap sengketa, yang mana dapat mengakibatkan pemanfaatannya kurang optimal atau bahkan terjadinya penelantaran. Akibatnya, pembangunan sosial dan pemberdayaan masyarakat belum dapat ditingkatkan secara maksimal melalui pemanfaatan tanah tersebut. Padahal, wakaf merupakan alat yang strategis untuk mengurangi ketimpangan sosial dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi. Oleh karena itu, sangat penting untuk mempercepat proses sertifikasi tanah wakaf agar aset wakaf dapat dimanfaatkan secara berkelanjutan dan sesuai dengan tujuan peruntukannya.

Selain masalah teknis, ketidaktahuan masyarakat akan hukum serta kurangnya pengawasan dari pihak-pihak terkait semakin memperparah masalah ini. Akibatnya, tidak jarang tanah wakaf ditinggalkan, dialihfungsikan tanpa izin, atau diambil alih kembali oleh ahli waris, yang mana dapat menghalangi terwujudnya manfaat yang diharapkan. Keadaan ini dapat menimbulkan celah hukum yang dapat mengurangi fungsi sosial dan keagamaan wakaf (Saidah, 2019).

Sebagai respons terhadap permasalahan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf sejak tahun 2017. Program ini bertujuan untuk memperkuat perlindungan hukum atas aset keagamaan dan mempercepat pendaftaran tanah wakaf dengan melibatkan kerja sama lintas lembaga, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), Kementerian Agama, dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Menurut (Dakum et al., 2022), kebijakan ini memberikan kemudahan proses sertifikasi tanah wakaf yang tidak diketahui wakif (pemberi wakaf) dengan cara cukup mengajukan dua orang saksi dan jika tidak ada nazhirnya (pengelola wakaf) yang diangkat oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI) juga cukup dengan nazhir sementara. Meskipun Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah dilaksanakan sejak tahun 2017, masih banyak bidang tanah wakaf yang belum memperoleh sertipikat. Hal ini disebabkan oleh terbatasnya kuota PTSL dan adanya prioritas sertifikasi terhadap bidang-bidang tanah nonrumah ibadah, sehingga tanah wakaf belum menjadi sasaran utama dalam pelaksanaan program tersebut.

Pemerintah juga telah menerbitkan sejumlah regulasi untuk mendorong pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf guna memperkuat efektivitas kebijakannya. Di antaranya adalah Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, serta Surat Edaran Nomor 1/SE/III/2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Tempat Peribadatan di Seluruh Indonesia. Dari segi pembiayaan, telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 25 Tahun 2016 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Terhadap Pihak Tertentu yang menetapkan tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

sebesar nol rupiah untuk lembaga keagamaan dan sosial. Hal ini menunjukkan komitmen pemerintah untuk memberikan akses yang seluas-luasnya terhadap legalisasi aset wakaf. Namun, lemahnya pengawasan, rendahnya kemampuan sumber daya manusia (SDM), dan kerja sama lintas lembaga yang belum optimal terus menghambat pelaksanaan di tingkat daerah (Purnama & Khasanah, 2024).

Meskipun didukung regulasi yang cukup kuat, masih terdapat sejumlah tantangan dalam penerapan prosedur percepatan sertifikasi tanah wakaf di lapangan. Beberapa faktor yang sering kali menjadi penghambat di antaranya adalah ketidaklengkapan dokumen alas hak, belum adanya Akta Ikrar Wakaf (AIW), serta belum adanya surat pengesahan nazhir. Selain itu, sengketa internal antar ahli waris terkait penolakan terhadap wakaf yang dahulu dilakukan oleh orang tua mereka sebelum meninggal dunia turut menghambat proses penyelesaian sertifikasi tanah wakaf. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa percepatan sertifikasi tanah wakaf tidak hanya merupakan persoalan administratif, melainkan persoalan implementasi kebijakan yang dipengaruhi oleh faktor hukum, kelembagaan, serta dinamika sosial masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini menggunakan teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto (1983) dan teori implementasi kebijakan George C. Edward III (1980) sebagai kerangka konseptual utama dalam menganalisis permasalahan tersebut.

George C. Edward III menyoroti empat faktor penting yang memengaruhi pencapaian kebijakan dari sudut pandang teori implementasi kebijakan, yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi pelaksana, dan struktur birokrasi. Sementara itu, menurut Soerjono Soekanto, substansi hukum, aparat pelaksana, sarana dan prasarana, masyarakat, serta budaya hukum merupakan lima variabel utama yang memengaruhi seberapa efektif penegakan hukum. Apabila kedua perspektif tersebut digunakan untuk membaca realitas di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, terlihat bahwa sebagian variabel tersebut belum berfungsi secara optimal, sebagaimana tercermin dari hambatan administratif, koordinasi lintas lembaga yang belum efektif, rendahnya literasi hukum masyarakat, serta

beragam kendala teknis lainnya dalam proses percepatan sertifikasi tanah wakaf. Oleh karena itu, penelitian ini juga menggunakan teori kolaborasi (*Collaborative Governance*) untuk melengkapi analisis, khususnya dalam menelaah bagaimana pola kerja sama, koordinasi, dan pembagian peran antar pemangku kepentingan memengaruhi efektivitas pelaksanaan program percepatan sertifikasi tanah wakaf.

Wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dipilih sebagai lokasi penelitian karena tingginya jumlah tanah wakaf yang belum bersertipikat serta kompleksitas pertanahan di wilayah perkotaan. Sebagai kota metropolitan, Surabaya memiliki dinamika penggunaan lahan yang padat, potensi tumpang tindih aset yang tinggi, serta tingkat mobilitas penduduk yang memengaruhi stabilitas kepemilikan tanah. Hal ini menjadikan wilayah Kota Surabaya II sebagai lokasi representatif untuk mengevaluasi efektivitas pelaksanaan kebijakan percepatan sertifikasi wakaf. Selain itu, di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, masih ditemukan tanah wakaf yang berdiri di atas bangunan namun ternyata tumpang tindih dengan tanah aset Pemerintah Kota Surabaya, sehingga memerlukan proses mediasi khusus terlebih dahulu untuk menyelesaikannya.

Kendati demikian, berbagai inovasi administratif telah dikembangkan. Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM), surat keterangan dari lurah, dan surat keterangan bebas aset dari Pemerintah Kota Surabaya merupakan beberapa inovasi yang dikembangkan. Inovasi tersebut bertujuan untuk mempermudah proses sertifikasi tanah wakaf yang terkendala dokumen kepemilikan. Selain itu, aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga telah mendigitalisasi layanan pertanahan. Perubahan-perubahan ini menunjukkan bahwa layanan pertanahan mulai beralih dari sistem konvensional menuju digitalisasi berbasis kolaborasi dengan harapan dapat menghasilkan layanan yang lebih akuntabel, transparan, dan efisien. SPTJM merupakan surat pernyataan yang pada prinsipnya berfungsi sebagai alat pembuktian penguasaan fisik bidang tanah yang telah dikuasai secara terus-menerus selama lebih dari 20 tahun. Dokumen ini digunakan di berbagai daerah di Indonesia sebagai salah satu

dokumen pendukung dalam proses pendaftaran tanah, meskipun nama atau bentuk administrasinya dapat berbeda antarwilayah.

Namun, mayoritas penelitian terdahulu mengenai sertifikasi tanah wakaf lebih banyak berfokus pada analisis normatif, prosedural, atau peran nazhir, dan dilakukan di daerah seperti Batu, Malang, Magelang, Banyuwangi, Jember, Ponorogo, dan Bone. Hingga kini belum ditemukan penelitian yang secara khusus mengkaji efektivitas Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, padahal wilayah ini memiliki kompleksitas pertanahan yang tinggi sebagai kota metropolitan. Minimnya kajian empiris tersebut menunjukkan adanya kesenjangan penelitian yang perlu dijawab, terutama dalam memahami dinamika pelaksanaan kebijakan di lapangan. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini berfokus pada analisis efektivitas Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dengan mengkaji proses pelaksanaan, hambatan yang dihadapi, serta strategi peningkatan efektivitasnya. Dengan demikian, peneliti menetapkan judul penelitian: **“Efektivitas Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II)”**.

b. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan program percepatan sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II?
2. Apa saja faktor yang menghambat pelaksanaan program percepatan sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II?
3. Bagaimana solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dalam mengatasi hambatan dan meningkatkan efektivitas program percepatan sertifikasi tanah wakaf?

c. Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dengan adanya penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan dan menganalisis mekanisme pelaksanaan percepatan sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.

Tujuan ini adalah untuk memahami bagaimana Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pemerintah Kota Surabaya, Kementerian Agama, Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kantor Urusan Agama (KUA), serta organisasi keagamaan (Nahdlatul Ulama dan Muhammadiyah) berkoordinasi satu sama lain dalam melaksanakan program percepatan. Melalui penggunaan dokumen pendukung seperti Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM), surat rekomendasi dari lurah, dan surat keterangan bebas aset dari Pemerintah Kota Surabaya, analisis ini diharapkan dapat menilai sejauh mana penyederhanaan proses tersebut telah mempercepat proses sertifikasi tanah wakaf. Analisis juga dilakukan terhadap proses administrasi, tahapan pelaksanaan di lapangan, serta penerapan sertifikasi terhadap tanah wakaf sebagian guna memperoleh gambaran faktual mengenai bagaimana ketentuan tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.

2. Mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan program percepatan sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II.

Tujuan ini ditujukan untuk menganalisis berbagai hambatan administratif, teknis, dan sosial yang menghambat efektivitas program, seperti perselisihan di antara ahli waris, ketidakterediaan Akta Ikrar Wakaf (AIW), tidak adanya surat pengesahan nazhir, dokumen alas hak yang tidak lengkap, hilangnya sertipikat kepemilikan asli, ketidaksesuaian penentuan lokasi (penlok), serta status tanah wakaf yang tercatat sebagai aset pemerintah kota. Hambatan-hambatan tersebut mencerminkan kompleksitas permasalahan yang muncul selama proses sertifikasi tanah wakaf di tingkat daerah. Diharapkan temuan analisis ini akan memberikan gambaran empiris mengenai

kompleksitas permasalahan yang timbul selama proses sertifikasi tanah wakaf di tingkat regional.

3. Menganalisis upaya dan solusi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II dalam mengatasi hambatan serta meningkatkan efektivitas pelaksanaan program percepatan sertifikasi tanah wakaf, agar berjalan lebih efektif, efisien, dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

d. Manfaat

Penelitian mengenai efektivitas program percepatan sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II diharapkan dapat memberikan kontribusi, baik secara teoretis maupun praktis sebagai berikut.

1. Manfaat Teoritis

Secara teori, penelitian ini dapat memperluas pemahaman tentang hukum agraria, administrasi pertanahan, dan tata cara pengelolaan wakaf, serta memperkaya literatur yang ada. Melalui penelitian ini, pelaksanaan Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf dalam kerangka kebijakan pertanahan yang berfokus pada kepastian hukum dan keadilan sosial menjadi lebih jelas. Penelitian ini juga memperluas perspektif akademik mengenai efektivitas kebijakan pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan aset sosial dan keagamaan. Temuan dari penelitian ini dapat digunakan sebagai landasan konseptual untuk mengembangkan model penilaian sejauh mana kebijakan kerja sama antarlembaga, termasuk Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pemerintah Kota Surabaya, Kementerian Agama, Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kantor Urusan Agama (KUA), serta organisasi keagamaan (Nahdlatul Ulama dan Muhammadiyah) dapat berfungsi dengan baik.

Selain itu, penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang pengelolaan wakaf produktif dalam perspektif hukum dan administrasi pertanahan. Pengetahuan tersebut sangat relevan untuk konteks perkotaan seperti Kota Surabaya, yang masih dihadapkan pada berbagai

permasalahan pertanahan, seperti aset wakaf sebagian, tumpang tindih hak atas tanah, dan masalah legalitas aset wakaf. Oleh karena itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan oleh akademisi dalam mengembangkan gagasan dan konsep baru mengenai efektivitas pelaksanaan kebijakan pertanahan berbasis keagamaan di Indonesia. Penelitian ini juga dapat dijadikan landasan akademik untuk mengembangkan kebijakan di masa depan yang mendorong terciptanya tata kelola wakaf yang adil, terbuka, dan berkelanjutan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, instansi pemerintah, dan pemangku kepentingan lainnya dalam upaya percepatan sertifikasi tanah wakaf. Adapun manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagi Kantor Pertanahan Kota Surabaya II
 1. Memberikan dasar evaluasi pelaksanaan program percepatan sertifikasi tanah wakaf untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi, serta ketepatan layanan pertanahan.
 2. Membantu penyusunan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang lebih responsif terhadap kondisi di lapangan, terutama dalam menangani kasus wakaf sebagian, hilangnya alas hak, dan sengketa dengan ahli waris.
 3. Mendorong pemanfaatan teknologi digital dalam layanan pertanahan untuk mempercepat pengumpulan data dan verifikasi bidang tanah wakaf.
 4. Mengidentifikasi hambatan administratif, teknis, dan kelembagaan untuk mendukung strategi penanganan berbasis bukti (*evidence-based policy*).
 5. Memperkuat koordinasi lintas sektor dengan Pemerintah Kota Surabaya, Kementerian Agama, Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kantor Urusan Agama (KUA), organisasi keagamaan (Nahdlatul Ulama dan Muhammadiyah), serta

instansi terkait lainnya melalui rekomendasi model kolaborasi yang lebih terstruktur dan efektif.

6. Menyediakan informasi dasar untuk pengambilan keputusan (*decision making*) terkait prioritas bidang tanah wakaf yang perlu disertifikasi, terutama yang berpotensi sengketa, berada di area proyek strategis, atau menyangkut kepentingan publik.
- b. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)
1. Menjadi bahan evaluasi dalam penyusunan kebijakan dan penguatan regulasi terkait percepatan sertifikasi tanah wakaf.
 2. Menyediakan informasi faktual mengenai efektivitas kebijakan yang dapat diterapkan untuk meningkatkan koordinasi antara Kementerian Agama, Badan Wakaf Indonesia (BWI), Kantor Urusan Agama (KUA), organisasi Islam (Nahdlatul Ulama dan Muhammadiyah), serta instansi lainnya.
 3. Menjadi bahan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan untuk mendukung percepatan sertifikasi tanah wakaf, khususnya pada kasus-kasus yang lebih kompleks, seperti wakaf sebagian, tanah wakaf bekas *eigendom*, dan tanah wakaf yang belum memiliki alas hak.
- c. Bagi Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI)
1. Memberikan dasar pertimbangan untuk meningkatkan pembinaan terkait peran nazhir, terutama terkait hal administrasi dan kesadaran akan hukum wakaf.
 2. Mendukung optimalisasi peran Badan Wakaf Indonesia (BWI) dalam pengesahan nazhir dan pendampingan pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) untuk mempercepat proses sertifikasi.

3. Menyediakan gambaran nyata mengenai kendala yang dihadapi nazhir dan masyarakat, sehingga Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dapat merancang program sosialisasi hukum wakaf yang lebih tepat sasaran.
- d. Bagi Nazhir dan Masyarakat
1. Mendorong peningkatan partisipasi nazhir dan masyarakat dalam proses administrasi wakaf, termasuk penyediaan dokumen pendukung seperti Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM), surat keterangan dari lurah, dan sebagainya.
 2. Meningkatkan kesadaran masyarakat terkait pentingnya sertifikasi tanah wakaf sebagai sarana untuk memastikan aset-aset keagamaan mendapatkan perlindungan hukum.
 3. Membantu nazhir dalam menjalankan pengelolaan wakaf yang lebih profesional, khususnya dalam pengumpulan dokumen alas hak, koordinasi dengan Kantor Urusan Agama (KUA) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
 4. Mendorong terbentuknya budaya administrasi wakaf yang lebih tertib dan akuntabel, sehingga masyarakat merasa lebih percaya dan terdorong untuk berwakaf dengan mekanisme yang sesuai aturan.
- e. Bagi Peneliti Selanjutnya
1. Menjadi dasar untuk mengembangkan model evaluasi efektivitas kebijakan pertanahan di wilayah perkotaan.
 2. Menjadi sumber pembandingan (*benchmark*) bagi penelitian sejenis di daerah lain.
 3. Memberikan pijakan bagi penelitian kuantitatif yang mengukur tingkat keberhasilan program percepatan sertifikasi wakaf.

e. Batasan Penelitian

Agar penelitian ini terfokus dan tidak berkembang terlalu luas, maka ditetapkan beberapa batasan penelitian sebagai berikut:

1. Penelitian ini dibatasi pada wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya II. Oleh karena itu, hasil penelitian menggambarkan kondisi yang ada di wilayah tersebut dan tidak dapat langsung diterapkan pada semua daerah. Namun, temuan penelitian ini dapat menjadi referensi bagi daerah lain yang memiliki karakteristik yang serupa.
2. Objek kajian penelitian ini meliputi: a) mekanisme pelaksanaan Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf; b) pola koordinasi antarinstansi terkait; serta berbagai hambatan administratif, teknis, sosial, dan kelembagaan yang memengaruhi efektivitas pelaksanaan program. Penelitian ini difokuskan pada tanah wakaf yang belum bersertipikat atau masih dalam proses sertifikasi. Adapun pembahasan mengenai wakaf produktif dalam penelitian ini hanya dibatasi pada aspek konseptual dan implikatif, khususnya dalam kaitannya dengan peran sertifikasi tanah wakaf sebagai prasyarat legal dalam mendukung pengembangan wakaf produktif.
3. Penelitian ini dibatasi pada tanah wakaf yang menjadi sasaran Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf pada tahun pelaksanaan 2025, dengan fokus pada bidang tanah yang pada tahun tersebut masih belum bersertipikat atau sedang dalam proses sertifikasi melalui program dimaksud.

BAB IX

KESIMPULAN DAN SARAN

a. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan terhadap pelaksanaan Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertama, mekanisme pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II berjalan melalui dua jalur utama, yaitu jalur reguler dan jalur percepatan. Jalur reguler mengikuti prosedur standar berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017, sedangkan jalur percepatan dikembangkan melalui penggunaan dokumen pengganti sebagai alternatif pembuktian status dan riwayat tanah. Dokumen tersebut meliputi surat keterangan riwayat tanah dari lurah, Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak (SPTJM), dan surat keterangan bukan aset Pemerintah Kota dari BPKAD yang digunakan untuk mendukung proses sertifikasi tanah wakaf ketika alas hak formal belum tersedia secara lengkap. Kantor Pertanahan Kota Surabaya II juga mengembangkan tiga inovasi yang pertama kali dilaksanakan di Indonesia, yaitu program pra-ukur, Ikrar Wakaf Massal bersama Wali Kota Surabaya, dan pembentukan Satuan Tugas lintas instansi yang melibatkan BPN, BWI, Kementerian Agama, kelurahan, kecamatan, dan organisasi keagamaan. Inovasi-inovasi tersebut menjadikan Kantor Pertanahan Kota Surabaya II sebagai *role model* nasional dalam program percepatan sertifikasi tanah wakaf.
2. Kedua, berdasarkan analisis menggunakan Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto (1983) melalui triangulasi sumber dari sepuluh informan lintas delapan instansi, Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kota Surabaya II secara keseluruhan dinilai cukup efektif. Dari lima faktor efektivitas hukum yang dianalisis, empat faktor (substansi hukum, aparat pelaksana, sarana dan prasarana, serta Masyarakat) berada pada kategori cukup efektif. Satu

faktor, yaitu budaya hukum, berada pada kategori tidak efektif karena hambatannya bersifat sistemik, mengakar, dan terkonfirmasi dari lima instansi berbeda. Hambatan budaya hukum yang paling dominan meliputi praktik wakaf lisan yang masih lazim, persepsi bahwa tanah tempat ibadah tidak perlu disertipatkan, dan keraguan wakif terhadap nazhir badan hukum. Hambatan ini bersifat kultural dan tidak dapat diatasi melalui perbaikan administratif semata, melainkan membutuhkan strategi edukatif dan partisipatif jangka panjang.

3. Ketiga, berdasarkan analisis menggunakan Teori Implementasi Kebijakan George C. Edward III (1980), seluruh empat variabel implementasi (komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi) berada pada kategori terlaksana dengan hambatan. Tidak ada variabel yang terlaksana dengan baik secara penuh, dan tidak ada pula yang belum terlaksana. Hambatan pada variabel komunikasi berupa ketidakseragaman kebijakan kelurahan akibat ketiadaan Peraturan Wali Kota (Perwali) yang mengikat secara formal. Hambatan pada variabel sumber daya berupa asimetri kapasitas antara BPN dan KUA, di mana KUA sebagai titik pertama alur sertifikasi justru menghadapi kesenjangan kompetensi SDM dan ketidakstabilan sistem e-AIW. Hambatan pada variabel disposisi berupa ketidakseragaman disposisi lurah yang menciptakan ketidakpastian waktu penyelesaian. Hambatan pada variabel struktur birokrasi berupa fragmentasi tiga jalur komando yang menjadikan program sangat rentan apabila salah satu instansi tidak bergerak dengan kapasitas penuh.
4. Keempat, faktor-faktor penghambat pelaksanaan program percepatan sertifikasi tanah wakaf bersifat multidimensional, meliputi hambatan administratif (ketidaklengkapan alas hak, hilangnya AIW/APAIW, persoalan nazhir, dan biaya pemecahan sertipikat untuk wakaf sebagian), hambatan teknis (ketidakvalidan ukuran tanah, ketidakstabilan sistem e-AIW, dan tumpang tindih dengan aset Pemkot), hambatan sosial (sengketa ahli waris, keengganan mengurus

administrasi, dan keraguan terhadap nazhir badan hukum), serta hambatan kelembagaan (ketiadaan Perwali, kesenjangan kompetensi SDM KUA, ketidakmerataan SDM pendamping di organisasi keagamaan, dan ketidaksinkronan konsep nazhir sementara antara regulasi BPN dengan Kemenag/BWI).

5. Kelima, berbagai solusi inovatif telah dikembangkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II bersama instansi terkait, antara lain: penerapan kebijakan administratif melalui penerimaan dokumen pengganti alas hak, program pra-ukur yang memungkinkan pengukuran bidang tanah sebelum ikrar wakaf, Ikrar Wakaf Massal sebagai inovasi pertama di Indonesia, pembentukan Satgas Percepatan lintas instansi, penguatan koordinasi melalui grup WhatsApp khusus percepatan wakaf, serta pendampingan masyarakat melalui Laskar Wakaf berbasis mahasiswa KKN. Meskipun solusi-solusi ini terbukti efektif dalam mengatasi hambatan operasional, sebagian besar masih bersifat situasional dan bergantung pada komitmen individual. Diperlukan penguatan di tingkat struktural, terutama melalui penerbitan Perwali, sinkronisasi regulasi antara BPN dan Kemenag/BWI, serta peningkatan kapasitas SDM KUA secara terstruktur dan terstandar, agar keberhasilan yang sudah dicapai dapat dipertahankan dan dikembangkan secara berkelanjutan.

b. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian di atas, peneliti mengajukan saran-saran sebagai berikut:

1. Pertama, kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya II, disarankan untuk memformalisasi inovasi-inovasi yang telah berhasil (pra-ukur, Ikrar Wakaf Massal, dan loket khusus wakaf) ke dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) tertulis yang dapat direplikasi secara berkelanjutan tanpa bergantung pada personel tertentu. Selain itu, perlu ditetapkan *Service Level Agreement* (SLA) yang jelas untuk setiap tahapan proses

sertifikasi wakaf agar kepastian waktu penyelesaian dapat diberikan kepada para nazhir dan KUA sebagai mitra pelaksana.

2. Kedua, kepada Pemerintah Kota Surabaya, disarankan untuk segera menerbitkan Peraturan Wali Kota (Perwali) yang secara khusus mengatur kewajiban lurah dalam mendukung program percepatan sertifikasi tanah wakaf, termasuk standar waktu penerbitan surat keterangan riwayat tanah dan prosedur koordinasi dengan BPN dan KUA. Tanpa instrumen hukum yang mengikat ini, keseragaman implementasi di tingkat kelurahan tidak dapat dijamin. Di samping itu, perlu dialokasikan skema pembiayaan khusus untuk menanggung biaya tidak langsung masyarakat, terutama biaya pemecahan sertipikat pada kasus wakaf sebagian, sebagai wujud nyata komitmen Kota Surabaya sebagai Kota Wakaf.
3. Ketiga, kepada Kementerian Agama dan Kantor Urusan Agama, disarankan untuk menyelenggarakan program pelatihan teknis yang terstruktur bagi seluruh pegawai KUA di bidang perwakafan, mencakup pemahaman regulasi wakaf terkini dan penguasaan operasional sistem e-AIW, disertai mekanisme sertifikasi kompetensi berkala. Selain itu, perlu segera diselesaikan persoalan stabilitas sistem e-AIW yang sudah diwajibkan sejak 2025 namun masih sering mengalami gangguan, serta dilakukan sinkronisasi konsep nazhir sementara antara regulasi BPN dan Kemenag/BWI melalui penerbitan peraturan bersama atau nota kesepahaman formal.
4. Keempat, kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI), disarankan untuk meningkatkan volume dan kualitas pembinaan nazhir secara rutin dan terstruktur, khususnya dalam hal kewajiban penyimpanan arsip AIW/APAIW dan pemahaman tentang pentingnya nazhir badan hukum untuk keberlangsungan pengelolaan wakaf jangka panjang. Kepada PCNU Kota Surabaya, disarankan untuk segera merealisasikan pembentukan *Person in Charge* (PIC) di seluruh 31 MWC agar pendampingan tidak hanya bertumpu pada lembaga pusat. Kepada

Pimpinan Daerah Muhammadiyah, disarankan untuk menambah jumlah tim lapangan yang menangani proses sertifikasi wakaf mengingat beban kerja yang tidak proporsional dengan jumlah SDM yang tersedia saat ini.

5. Kelima, kepada peneliti selanjutnya, disarankan untuk melakukan penelitian lanjutan yang mengkaji secara khusus strategi transformasi budaya hukum perwakafan melalui pendekatan edukatif dan partisipatif, mengingat faktor budaya hukum terbukti menjadi hambatan paling mendasar yang tidak dapat diselesaikan melalui pendekatan administratif. Selain itu, penelitian komparatif antara Kota Surabaya II dengan daerah lain yang juga melaksanakan program serupa dapat memberikan pembelajaran tentang faktor-faktor penentu keberhasilan yang dapat direplikasi secara nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Undang-Undang (UU) Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pewakafan Benda Tidak Bergerak Dan Benda Bergerak Selain Uang

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 25 Tahun 2016 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNPB terhadap Pihak Tertentu

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 yang diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1977 tentang Perubahan Sebutan Direktorat Khusus menjadi Direktorat Sosial Politik di Daerah

Instruksi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11/INS/II/2018 tanggal 6 Februari 2018 tentang Percepatan Pensertipikatan Tanah Tempat Peribadatan di Seluruh Indonesia

Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1/SE/III/2018 tanggal 22 Maret 2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Tempat Peribadatan di Seluruh Indonesia

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 1394/SK-HR.01/II/2025 tanggal 18 Februari 2025 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Wakaf dan Rumah Ibadah Tahun 2025

Nota Kesepahaman Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Kementerian Agama tentang Percepatan Pendaftaran Sertifikasi Tanah Wakaf Tahun 2020

Peraturan Daerah (Perda) Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Jurnal

A.S., A., Abdulahana, & Ilmiati. (2025). Efektivitas Strategi Sertifikasi Tanah Wakaf (Studi Kasus di Kementerian Agama Kab. Bone). *Jurnal Ar-Risalah*, 5(1), 1–15. <https://doi.org/https://doi.org/10.30863/arrisalah.v5i1.5797>

Ahyani, H., Mutmainah, N., Ahmad, M. Y., Lousada, S. A. N., Triswandani, Y., Rahman, E. T., Rozikin, O., Dunur'aeni, M. A. E., Farid, D., Utama, S. M., & Ulummudin. (2025). Enhancing the Legal Protection of Waqf Assets in Banjar

- City, West Java, Through Land Registration and Regulatory Awareness to Support the Achievement of Sustainable Development Goals (SDGs). *Journal of Lifestyle and SDGs Review*, 5(2), 1–18. <https://doi.org/https://doi.org/10.47172/2965-730X.SDGsReview.v5.n02.pe03989>
- Aminuddin, Wibowo, W., Choiri, A., Ariga, A., & Satibi, I. (2025). Kebijakan Sertifikasi Wakaf di Indonesia dalam Pembangunan Berkelanjutan: Peluang dan Tantangan. *PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora*, 4(2), 2665–2676. <https://doi.org/https://doi.org/10.56799/peshum.v4i2.7914>
- Anggriani, J., Noviarita, H., Said, H. A., & Nainin, D. M. (2025). Digitalization of Land Certification: Legal Perspectives from Islamic, Positive, and Administrative Law. *Al-Istinbath: Jurnal Hukum Islam*, 10(2), 606–630. <https://doi.org/https://doi.org/10.29240/jhi.v10i2.12921>
- Auliyah, A. D., Ramadhani, N. F., Rusnaena, & Sulkarnain. (2024). Sinergi Multistakeholder dalam Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf: Studi Kasus KUA Soreang, Parepare. *Indonesia Journal of Zakat and Waqf*, 3(2), 308–319. <https://doi.org/https://doi.org/10.35905/ijaza.v3i2.14979>
- Budiani, N. W. (2007). Efektivitas Program Penanggulangan Pengangguran Karang Taruna “Eka Bhakti” Desa Sumerta Kelod Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar. *Jurnal Ekonomi Dan Sosial*, 2(1), 49–57.
- Dakum, D., Nurwati, N., & Yullhaq, D. P. (2022). Certification Acceleration Policy Waqf Land in Indonesia. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 7(2), 272–285. <https://doi.org/10.33760/jch.v7i2.462>
- Dani, S. R., Bambang Agus Herlambang, & Anam, A. K. (2026). Sistem Informasi Geografis Tempat Peribadatan dan Data Pemeluk Agama di Kecamatan Semarang Barat. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 3(1), 584–593. <https://doi.org/https://doi.org/10.61722/jmia.v3i1.8104>
- Fauzi, R. M. Q., Indri, M. H., Herianingrum, S., Fanani, S., & Kurnia, T. (2022). The Challenges of Empowering Waqf Land in Indonesia: An Analytical Network Process Analysis. *International Journal of Ethics and Systems*, 38(3), 426–442. <https://doi.org/https://doi.org/10.1108/IJOES-03-2021-0061>
- Kasanah, N. (2022). The Ministry of Religion of Ponorogo Regency Efforts for

- Accelerating Waqf Land Certification Program. *Journal of Islamic Philanthropy and Disaster (JOIPAD)*, 2(1), 34–46. <https://doi.org/10.21154/joipad.v2i1.4237>
- Munandar, M. H., & Arwana, Y. C. (2021). Legal Protection of Uncertified Waqf Land in Indonesia. *Nurani Hukum*, 4(1), 1–8. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.51825/nhk.v4i1.11235>
- Mursalina, Natsir, N., & Anas, M. (2024). Efektivitas Reformasi Birokrasi dalam Meningkatkan Pelayanan Publik. *Student Research Journal*, 2(4), 397–406. <https://doi.org/https://doi.org/10.55606/srjyappi.v2i4.1426>
- Nugraha, I., Setiabudi, A., & Dewi, M. P. (2025). Peran Street-Level Bureaucrats dalam Advokasi Kebijakan : Garda Terdepan Perubahan Sosial di Tingkat Lokal. *PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora*, 5(1), 2024–2039.
- Petridila, S., & Khoirul Anwar, M. (2023). Upaya Kantor Urusan Agama Kecamatan Sedati Dalam Efektivitas Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf. *Jurnal Adz-Dzahab: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 8(1), 13–22. <https://doi.org/10.47435/adz-dzahab.v8i1.1620>
- Purnama, D., & Khasanah, D. D. (2024). The Role of The National Land Agency in Preventing and Setting Land Disputes in Indonesia. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(4), 943–954. <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4>
- Puspita, M. F. D., Dakum, Suharso, & Nurwati. (2022). Implementasi Kebijakan Persertifikatan Tanah Wakaf dalam Rangka Perlindungan dan Kepastian Hukum di Kabupaten Magelang. *Borobudur Law and Society Journal*, 1(6), 22–31. <https://doi.org/https://doi.org/10.31603/8646>
- Rachel, L., Sitepu, I. V., & Napitupulu, D. R. W. (2025). Implementasi Pendaftaran Tanah Wakaf di Indonesia. *Yustisi Jurnal Hukum Dan Hukum Islam*, 12(2), 379–384. <https://doi.org/https://doi.org/10.32832/yustisi.v12i2.19914>
- Saidah, H. (2019). Program Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf Untuk Pengamanan Aset Wakaf: Studi di Kantor Kementerian Agama Kota Batu. *Jurnal Sakinah*, 3(2), 1–12.
- Santoso, Y. A., & Fahrullah, A. (2020). Efektivitas Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) sebagai Strategi Mengurangi Sengketa dan Percepat Sertifikasi Tanah Wakaf di Surabaya. *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis Islam*, 3(3), 100–113. <https://doi.org/10.26740/jekobi.v3n3.p100-113>

- Sesse, M. S. (2010). Wakaf Dalam Perspektif Fikhi Dan Hukum Islam. *Jurnal Hukum Diktum*, 8(2), 143–160. <https://media.neliti.com/media/publications/285590-wakaf-dalam-perspektif-fikhi-dan-hukum-n-c4733710.pdf>
- Solihah, C., & Abdulghani, T. (2022). *Sinergitas Waqf Task Force Sebagai Strategi Percepatan Pembangunan Bidang Keagamaan dan Dampaknya Terhadap Good Government*. 10(01), 1–14. <https://doi.org/10.30868/am.v10i01.2419>
- Sonata, D. L. (2015). Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 15–35. <https://doi.org/https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v8no1.283>
- Sudirman, & Ramadhita. (2020). Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Akselerasi Sertifikasi Tanah Wakaf di Kota Malang. *De Jure: Jurnal Hukum Dan Syar'iah*, 12(1), 35–50. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.18860/j-fsh.v12i1.9087>
- Suma, N. N. (2022). Implementasi Percepatan Sertifikasi Tanah Wakaf Dalam Mengurai Konflik Agraria di Kecamatan Siliragung Kabupaten Banyuwangi. *Jurnal Al-Tatwir*, 9(1), 85–99. <https://doi.org/10.35719/altatwir.v9i1.56>
- Tarigan, T. M., & Pane, R. N. (2024). Tata Cara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Ekonomi Revolusioner*, 7(6), 445–455.
- Triyawan, A., Ahmad, N. B., Haris, A. Bin, & Abdul, N. B. (2023). The Implementation of Productive Waqf in Pesantren: A Study of Unique Management Practices. *Li Falah-Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 8(1), 86–94. [https://ejournal.iainkendari.ac.id/index.php/lifalah/article/download/4315/2401/0#:~:text=principle is to keep dawâm al-intifâ" ma",Waqf without reducing the waqf property or](https://ejournal.iainkendari.ac.id/index.php/lifalah/article/download/4315/2401/0#:~:text=principle is to keep dawâm al-intifâ)
- Usman, N. (2015). Studi Hadis-Hadis Wakaf Dalam Kitab Sahih Al-Bukhari dan Fath Al-Bari. *Cakrawala*, 10(2), 175–193. <https://journal.unimma.ac.id/index.php/cakrawala/article/view/82>
- Wibisono, A., Mujiburohman, D. A., & Khasanah, D. D. (2025). Waqf Land Registration and Its Implications for Legal Certainty: A Case Study in Jember Regency. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 2(4), 104–118. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/mj.v4i2.71>

- Widananto, K. A., Sudarsono, B., & Wijaya, A. P. (2016). Analisis Persebaran Tempat Ibadah Dan Kapasitasnya Berdasarkan Jumlah Penduduk Berbasis SIG (Studi Kasus 5 Kecamatan di Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(3), 11–16.
- Zainal, R. V. (2016). Pengelolaan Dan Pengembangan Wakaf Produktif. *Al-Aqwaf: Jurnal Wakaf Dan Ekonomi Islam*, 9(1), 1–16.
<https://share.google/xl2L7Ho7mYsd2uLTi>

Buku

- III, G. C. E. (1980). *Implementing Public Policy*. Congressional Quarterly Press.
- Agustino, L. (2016). *Dasar-dasar Kebijakan Publik*. Alfabeta.
- Mahmudi. (2019). *Manajemen Kinerja Sektor Publik* (Edisi 3). UPP STIM YKPN.
- Neuman, W. L. (2014). *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches* (Seventh). Pearson Education Limited.
- Noor, M., Suaedi, F., & Antun Mardiyanta. (2022). *Collaborative Governance— Suatu Tinjauan Teoritis dan Praktik* (M. R. Firdaus & F. Z. Yopiannor (eds.)). Bildung.
- Oxford. (2025). Definition of Effective. In *Oxford Learner's Dictionaries*. Oxford University Press.
<https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/effective>
- Pasolong, H. (2010). *Teori Administrasi Publik*. Alfabeta.
- Sabiq, S. (2006). *Fiqh Sunnah* (Edisi 1). PT. Pena Pundi Aksara.
- Soekanto, S. (1983). *Faktor-faktor yang Memengaruhi Penegakan Hukum*. Rajagrafindo Persada.
- Subarsono. (2015). *Analisis Kebijakan Publik: Konsep, Teori dan Aplikasi* (7th ed.). Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Syarifuddin, Prasetyo, D., & Suratmin. (2021). *Buku Saku Sertifikasi Tanah Wakaf*. Badan Wakaf Indonesia (BWI). <https://www.bwi.go.id/storage/2021/10/buku-saku-sertifikasi-tanah-wakaf.pdf>
- Yusuf, A. M. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*. Prenamedia Group.

Skripsi

- Ikhsan, M. (2023). *Efektivitas Sertifikasi Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Tumpuk Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan*. Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.
- Wibisono, H. A. (2024). *Implementasi Pensertipikatan Tanah Wakaf Sebagai Wujud Memperoleh Kepastian Hukum (Studi di Kabupaten Jember)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Website

- BPS Kota Surabaya. (2021). *Banyaknya RT dan RW Menurut Kecamatan Di Kota Surabaya Tahun 2020*. <https://surabayakota.bps.go.id/id/statistics-table/1/ODkzIzE=/banyaknya-rt-dan-rw-menurut-kecamatan-di-kota-surabaya-tahun-2020.html>
- BPS Kota Surabaya. (2026). *Kota Surabaya dalam Angka 2026* (BPS Kota Surabaya (ed.); 38th ed.). BPS Kota Surabaya. <https://surabayakota.bps.go.id/id/publication/2026/02/27/8475020f24b2d691bd5ff02/surabaya-municipality-in-figures-2026.html>
- Dianaape. (2025). *Komponen Utama dalam Service Level Agreement (SLA)*. Telkom University Jakarta. <https://jakarta.telkomuniversity.ac.id/komponen-utama-dalam-service-level-agreement-sla/>
- Kemendikbud. (2025). *Pengertian Efektif*. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). <https://kbbi.web.id/efektif>
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2025). *Data Tanah Wakaf*. <https://siwak.kemenag.go.id/>
- KPU. (2025). *Kota Pahlawan: Sejarah, Makna, dan Semangat Juang Surabaya yang Tak Pernah Padam*. Komisi Pemilihan Umum Republik Indonesia. https://kab-pegununganbintang.kpu.go.id/blog/read/8446_kota-pahlawan-sejarah-makna-dan-semangat-juang-surabaya-yang-tak-pernah-padam
- Pemerintah Kota Surabaya. (2018). *Kecamatan dan Kelurahan se-Kota Surabaya*. https://pemerintahan.surabaya.go.id/web/kecamatan_kelurahan
- Redaksi BWI. (2013). *Ini adalah Prosedur Ruislag Tanah Wakaf*. Badan Wakaf Indonesia. <https://www.bwi.go.id/977/2013/09/18/beginilah-prosedur-ruislag->

[tanah-wakaf/](#)

Redaksi BWI. (2020). *Hal-Hal yang Dilarang Terhadap Harta Benda Wakaf*. Badan Wakaf Indonesia. <https://www.bwi.go.id/5194/2020/08/04/hal-hal-yang-dilarang-terhadap-harta-benda-wakaf/>

Redaksi BWI. (2021a). *Ada 3 Jenis Wakaf Berdasarkan Peruntukkan yang Perlu Anda Ketahui!* Badan Wakaf Indonesia. <https://www.bwi.go.id/6911/2021/05/20/ada-3-jenis-wakaf-berdasarkan-peruntukkan-yang-perlu-anda-ketahui/>

Redaksi BWI. (2021b). *Pengertian Wakaf*. Badan Wakaf Indonesia. <https://www.bwi.go.id/literasiwakaf/pengertian-wakaf/>

Redaksi BWI. (2023). *Mengenal Perbedaan Wakaf Selamanya dengan Sementara*. Badan Wakaf Indonesia. <https://www.bwi.go.id/8808/2023/05/09/mengenal-perbedaan-wakaf-selamanya-dengan-sementara/>