

**ANALISIS PENYELESAIAN RESIDU SERTIFIKASI TANAH WAKAF DI
KABUPATEN WONOSOBO**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

FITRIANI MA'RIFATUL JANNAH

NIT. 22314014

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

2026

ABSTRACT

Waqf land certification provides legal certainty over waqf assets, yet uncertified plots (certification residue) still exist in Wonosobo Regency. Land Office data shows 335 of 1,478 waqf land plots (22.7%) remain uncertified. This study analyzes the certification process, the condition and distribution of residue, and the facilities, infrastructure, and human resources involved, focusing on geographical factors as the main variable. Using a qualitative descriptive-analytical approach, data were collected through interviews with the Land Office, Ministry of Religious Affairs, Religious Affairs Offices, nazhir, and wakif across five research subdistricts Kejajar, Watumalang, Kaliwiro, Leksono, and Sukoharjo along with document review. Results show that certification itself is free of charge but hindered by overlapping measurement data, limited KUA transportation budgets for delivering documents, wakif and nazhir's insufficient understanding of the difference between a Waqf Pledge Deed and a certificate, and parent-certificate splitting combined with unresolved inheritance as the most dominant obstacle. Causes of residue varied by subdistrict: mountainous terrain and distance dominated in Kejajar, while in Leksono, which has relatively good accessibility, residue instead stemmed from civil law issues. The study also found discrepancies in waqf land data between institutions, along with limited waqf-specific personnel and measuring equipment at both the Land Office and the Ministry of Religious Affairs. Resolving the certification residue requires strengthened interinstitutional coordination and data integration, along with region-specific strategies.

Keywords: *Waqf Land, Certification Residue, Wonosobo Regency, Geographical Factors, Interinstitutional Coordination*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRACT	xi
INTISARI	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kajian Literatur	6
B. Landasan Teori.....	18
1. Tanah Wakaf.....	18
2. Sertifikasi Tanah Wakaf.....	19
3. Residu Sertifikasi Tanah Wakaf	23
4. Kolaborasi (<i>Collaborative Governance</i>).....	25
5. Pendekatan P4T dalam Analisis Kondisi Tanah Wakaf	26
6. Teori Geografi dan Pendekatan Keruangan	28
7. Implementasi Kebijakan Publik dan Diskresi Birokrasi	29
C. Kerangka Pemikiran.....	30
BAB III METODE PENELITIAN	33
A. Format Penelitian	33
B. Lokasi Penelitian.....	34
C. Jenis dan Sumber Data	35
D. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	36
E. Teknik Pengumpulan Data	38
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	41

A. Gambaran Fisik Wilayah Kabupaten Wonosobo.....	41
B. Kondisi Geografis Kecamatan Lokasi Penelitian	43
C. Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo	53
D. Kantor Kementerian Agama Kabupaten Wonosobo.....	55
E. Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Lokasi Penelitian	57
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	64
A. Kondisi dan Sebaran Tanah Wakaf yang Belum Bersertifikat di Wilayah Penelitian	64
B. Proses Sertifikasi Tanah Wakaf di Wilayah Penelitian.....	85
C. Kondisi Sarana, Prasarana, dan Sumber Daya Manusia Penyelenggaraan Sertifikasi Tanah Wakaf	93
D. Analisis Keterkaitan Temuan dengan Kerangka Teori.....	99
BAB VI PENUTUP	111
A. Kesimpulan	111
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA	113
LAMPIRAN.....	115

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sertifikasi tanah wakaf merupakan instrumen hukum yang memiliki peran penting dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia karena berfungsi memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap aset sosial keagamaan milik umat. Dalam praktiknya, pelaksanaan wakaf di masyarakat masih banyak dilakukan secara sederhana dengan berlandaskan kepercayaan dan kesepakatan lisan tanpa didukung oleh dokumen legal formal yang sah (Habibah et al., 2026). Kondisi tersebut menyebabkan tanah wakaf rentan terhadap berbagai permasalahan, seperti klaim oleh ahli waris, penguasaan oleh pihak lain, serta potensi alih fungsi yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Ketiadaan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat menjadikan posisi tanah wakaf lemah dalam sistem hukum pertanahan sehingga berpotensi menimbulkan konflik di kemudian hari. Sertifikasi tanah wakaf pada dasarnya tidak hanya menjadi kewajiban administratif, tetapi juga merupakan langkah strategis dalam menjamin keberlangsungan fungsi sosial, ekonomi, dan keagamaan dari aset wakaf (Mufti & Nurhasanah, 2023).

Pelaksanaan wakaf di Indonesia memiliki dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menegaskan bahwa wakaf merupakan perbuatan hukum pemisahan dan penyerahan sebagian harta benda milik wakif untuk dimanfaatkan sesuai kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tentang Wakaf, 2004). Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa wakaf tidak hanya dipahami sebagai praktik keagamaan, melainkan juga sebagai perbuatan hukum yang memerlukan kepastian administrasi dan perlindungan hukum. Pendaftaran tanah wakaf melalui sertifikasi menjadi bagian penting dalam pelaksanaan ketentuan tersebut karena sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hukum yang memberikan legitimasi atas status tanah wakaf serta mencegah timbulnya

sengketa di kemudian hari (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42, 2006).

Pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk mempercepat sertifikasi tanah wakaf sebagai bagian dari upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan dan peningkatan kepastian hukum atas tanah. Program percepatan ini dilaksanakan melalui sinergi antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan Kementerian Agama. Berbagai kebijakan telah diterapkan, seperti penyederhanaan prosedur, peningkatan kualitas pelayanan, serta penguatan sistem administrasi (Kementerian Agama, 2021). Namun demikian, pelaksanaan di lapangan menunjukkan bahwa tidak seluruh bidang tanah wakaf dapat disertifikasi secara optimal. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara kebijakan yang telah dirumuskan dengan realitas implementasinya di lapangan. Keberhasilan pelaksanaan kebijakan tidak hanya ditentukan oleh aspek regulasi, tetapi juga oleh faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi di lapangan (Edward III, 1980). Sehingga diperlukan kajian yang lebih mendalam untuk memahami permasalahan yang terjadi.

Kabupaten Wonosobo menjadi salah satu wilayah yang relevan untuk dikaji lebih lanjut terkait permasalahan sertifikasi tanah wakaf, mengingat jumlah tanah wakaf yang dimiliki cukup signifikan. Data tanah wakaf Kabupaten Wonosobo yang tercantum dalam Sistem Informasi Wakaf (SIWAK) menunjukkan terdapat 2.769 bidang tanah wakaf dengan 395 bidang atau 14,3% di antaranya belum bersertifikat. Jumlah tersebut menunjukkan bahwa masih terdapat tanah wakaf yang belum memiliki kepastian hukum melalui sertifikasi. Kondisi tersebut menggambarkan adanya residu sertifikasi tanah wakaf yang perlu mendapat perhatian dalam penyelesaian administrasi pertanahan. Data SIWAK tersebut menjadi gambaran awal mengenai kondisi sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo dan menjadi dasar untuk mengkaji lebih lanjut kondisi residu serta faktor yang memengaruhi penyelesaiannya melalui penelitian lapangan.

Pemilihan Kabupaten Wonosobo sebagai lokasi penelitian berkaitan dengan kondisi geografis wilayah yang beragam. Kabupaten Wonosobo memiliki karakteristik wilayah yang didominasi oleh pegunungan dengan variasi topografi dan tingkat aksesibilitas antarkecamatan. Tanah wakaf yang tersebar di berbagai kecamatan memiliki kondisi wilayah dan tingkat keterjangkauan yang berbeda. Kondisi tersebut berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan sertifikasi tanah wakaf yang memerlukan survei, pengukuran, pemetaan, serta pelayanan administrasi pada lokasi tanah. Perbedaan kondisi wilayah dan aksesibilitas dapat memengaruhi proses pelaksanaan sertifikasi, terutama pada tanah wakaf yang berada di wilayah dengan keterjangkauan yang berbeda. Sebaran tanah wakaf yang belum tersertifikasi pada berbagai wilayah menunjukkan bahwa permasalahan sertifikasi tidak hanya berkaitan dengan status administrasi tanah, tetapi juga perlu dilihat berdasarkan kondisi wilayah tempat tanah tersebut berada. Kondisi geografis dan aksesibilitas tersebut menjadi aspek yang perlu diperhatikan dalam menganalisis penyelesaian residu sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo.

Kondisi geografis Kabupaten Wonosobo tidak hanya berkaitan dengan aspek fisik wilayah, tetapi juga mencakup dimensi keruangan yang mempengaruhi aktivitas manusia dan pelayanan publik. Faktor keruangan berperan dalam menentukan pola interaksi manusia dengan lingkungannya serta mempengaruhi berbagai aktivitas sosial dan ekonomi (Bintarto, 1981). Kondisi geografis juga berkaitan dengan distribusi fenomena dalam ruang serta faktor-faktor yang mempengaruhinya, dan memerlukan analisis spasial untuk memahami suatu permasalahan secara lebih komprehensif (Jiang & Anders Brandt, 2016). Faktor geografis menjadi aspek penting yang perlu dikaji dalam memahami permasalahan sertifikasi tanah wakaf.

Permasalahan dalam sertifikasi tanah wakaf tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif, tetapi juga dipengaruhi oleh kondisi geografis yang beragam. Perbedaan karakteristik wilayah dapat mempengaruhi akses terhadap pelayanan pertanahan, pelaksanaan kegiatan di lapangan, serta dinamika sosial masyarakat dalam pengelolaan tanah wakaf (Komalasari, 2020). Hal ini

menunjukkan bahwa permasalahan sertifikasi tanah wakaf merupakan fenomena yang kompleks dan dipengaruhi oleh interaksi berbagai faktor yang saling berkaitan. Diperlukan pendekatan analisis yang mampu menjelaskan keterkaitan antara kondisi geografis dengan permasalahan dalam sertifikasi tanah wakaf secara lebih komprehensif.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa kendala dalam sertifikasi tanah wakaf umumnya dipengaruhi oleh faktor kelembagaan dan sosial, seperti koordinasi antarinstansi serta pemahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi (*Arta Brilyan Musika & Suhadi, 2025*). Kajian tersebut cenderung belum menempatkan faktor geografis sebagai fokus utama dalam analisis. Kondisi geografis memiliki pengaruh terhadap efektivitas pelayanan pertanahan serta pelaksanaan kegiatan di lapangan. Keterbatasan tersebut menunjukkan adanya celah penelitian yang perlu dikaji lebih lanjut, khususnya dalam memahami keterkaitan antara kondisi geografis dengan permasalahan dalam sertifikasi tanah wakaf.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab terjadinya residu sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo dengan menitikberatkan pada faktor geografis sebagai variabel utama. Penelitian ini juga mengkaji keterkaitan antara faktor geografis dengan faktor sosial dan kelembagaan dalam proses sertifikasi tanah wakaf. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif serta menjadi dasar dalam merumuskan upaya penyelesaian yang lebih efektif dalam pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo ditunjukkan oleh masih adanya bidang tanah wakaf yang belum tersertifikasi sebagai bagian dari residu program. Kondisi ini mengindikasikan bahwa belum optimalnya pelaksanaan sertifikasi tidak hanya dipengaruhi oleh satu faktor, tetapi merupakan hasil dari keterkaitan berbagai aspek di lapangan. Untuk memahami permasalahan tersebut secara utuh, diperlukan kajian terhadap kondisi dan persebaran tanah wakaf yang belum bersertifikat guna mengetahui

karakteristik spasialnya, kemudian dianalisis proses sertifikasi yang berlangsung untuk melihat tahapan dan pelaksanaannya, serta dikaji dukungan sarana, prasarana, dan personel sebagai faktor yang memengaruhi keberhasilan pelaksanaan di lapangan. Berdasarkan alur pemikiran tersebut, maka dirumuskan tiga rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi dan sebaran tanah wakaf yang belum bersertifikat Kabupaten Wonosobo?
2. Bagaimana proses sertifikasi tanah wakaf Kabupaten Wonosobo?
3. Bagaimana kondisi sarana, prasarana dan Sumber Daya Manusia terkait sertifikasi tanah wakaf kabupaten wonosobo?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Untuk menjawab rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Menganalisis kondisi dan persebaran tanah wakaf yang belum bersertifikat di Kabupaten Wonosobo.
2. Menganalisis proses sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo.
3. Menganalisis kondisi sarana, prasarana, dan Sumber Daya Manusia dalam pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo.

Hasil penelitian yang akan dilaksanakan diharapkan dapat memberikan 2 (dua) manfaat berupa manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis: Memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu geografi, khususnya dalam kajian pertanahan yang berkaitan dengan analisis spasial dan sertifikasi tanah wakaf.
2. Manfaat Praktis: Menjadi bahan masukan bagi instansi terkait dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf serta sebagai dasar dalam merumuskan strategi penyelesaian residu sertifikasi.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab V, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut, yang disusun menjawab tiga rumusan masalah penelitian secara berurutan.

1. Kondisi dan sebaran residu sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi residu sertifikasi tanah wakaf di lima kecamatan lokasi penelitian memiliki tingkat yang berbeda-beda. Kecamatan Kejajar merupakan wilayah dengan persentase residu tertinggi, sedangkan Kecamatan Watumalang memiliki persentase residu terendah. Hasil analisis spasial menunjukkan bahwa sebaran residu tidak merata, di mana pada beberapa kecamatan residu terkonsentrasi pada desa tertentu, sedangkan pada kecamatan lainnya tersebar lebih merata sesuai karakteristik wilayah. Penelitian juga menemukan adanya perbedaan data jumlah tanah wakaf antara Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo dan Kementerian Agama Kabupaten Wonosobo yang menunjukkan bahwa sinkronisasi data antarinstansi masih belum optimal.

2. Proses sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses sertifikasi tanah wakaf telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, mulai dari pelaksanaan ikrar wakaf hingga penerbitan sertifikat tanah wakaf. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai kendala, antara lain kurangnya pemahaman wakif dan nazhir mengenai pentingnya sertifikasi, permasalahan administrasi pertanahan seperti tanah warisan dan pemecahan sertifikat, keterbatasan anggaran operasional, serta koordinasi antarinstansi yang belum optimal. Kondisi tersebut menyebabkan penyelesaian sertifikasi tanah wakaf di beberapa wilayah belum berjalan secara maksimal.

3. Kondisi sarana, prasarana, dan sumber daya manusia dalam pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf masih dipengaruhi oleh keterbatasan sumber daya manusia, sarana, dan prasarana. Belum adanya tim khusus yang menangani sertifikasi tanah wakaf, keterbatasan alat ukur, serta koordinasi yang masih bersifat insidental menjadi kendala dalam pelaksanaan sertifikasi. Oleh karena itu, residu sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Wonosobo dipengaruhi oleh berbagai faktor, yaitu faktor geografis, administrasi pertanahan, kelembagaan, serta keterbatasan sumber daya manusia dan sarana prasarana sehingga diperlukan kerja sama yang lebih efektif antarinstansi.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo dan Kementerian Agama Kabupaten Wonosobo disarankan meningkatkan koordinasi dan sinkronisasi data tanah wakaf agar proses sertifikasi dapat berjalan lebih efektif dan efisien. Selain itu, perlu dilakukan peningkatan sosialisasi kepada wakif dan nazhir mengenai pentingnya sertifikasi tanah wakaf serta kelengkapan persyaratan administrasi untuk mengurangi kendala dalam proses pendaftaran. Dukungan sumber daya manusia, sarana, dan prasarana juga perlu ditingkatkan agar pelayanan sertifikasi tanah wakaf dapat dilaksanakan secara optimal. Di sisi lain, wakif dan nazhir diharapkan segera melengkapi persyaratan administrasi serta menyelesaikan permasalahan status kepemilikan tanah sebelum mengajukan sertifikasi. Bagi penelitian selanjutnya, disarankan memperluas cakupan wilayah penelitian atau mengkaji faktor-faktor lain yang memengaruhi residu sertifikasi tanah wakaf sehingga diperoleh hasil yang lebih komprehensif dan dapat menjadi masukan bagi pengembangan kebijakan di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ansell, C., & Gash, A. (2008). Collaborative Governance In Theory And Practice. *Journal Of Public Administration Research And Theory*, 18(4), 543–571.
<https://doi.org/10.1093/jopart/mum032>
- Arta Brilyan Musika, & Suhadi, S. (2025). Legitimasi Dan Perlindungan Hukum Nadzir Terhadap Klaim Ahli Waris; Studi Kasus Di Kota Semarang. *Al-Muamalat Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah*, 10(2), 156–170.
<https://doi.org/10.32505/muamalat.v10i2.11468>
- Bintarto. (1981). *BAB I Pendekatan Keruangan Dalam Geografi, Bintarto 1981*. BPS Kabupaten Wonosobo. (2025). *Kabupaten-Wonosobo-Dalam-Angka-2025*.
- Creswell. (2007). Book Review Creswell, J. W. (2014). Research Design: Qualitative, Quantitative And Mixed Methods Approaches (4th Ed.). Thousand Oaks, CA: Sage. *English Language Teaching*, 12(5), 40.
<https://doi.org/10.5539/elt.v12n5p40>
- Dye, T. R. (2017). *Understanding Public Policy Fifteenth Edition*. www.pearsoned.com/permissions/.
- Edward III. (1980). *Implementation And Effectiveness Of The Edward III Model Farmer Card In Megaluh Subdistrict, Jombang*.
- Emerson, & Nabatchi. (2015). *Collaborative Governance Regimes Informing Practice Through Research*.
- Grindle, M. S. (1980). *Politics And Policy Implementation In The Third World*.
- Habibah, S., Isnaini, I., Adelia Arifin, R., Fernanda, N., & Agus Gunawan, T. (2026). *Urgensi Pendaftaran Sertifikat Tanah Wakaf Dalam Upaya Pencegahan Sengketa*. 4, 2026. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i2.5066>
- Jiang, B., & Anders Brandt, S. (2016). A Fractal Perspective On Scale In Geography. *ISPRS International Journal Of Geo-Information*, 5(6).
<https://doi.org/10.3390/ijgi5060095>
- Komalasari, R. (2020). The Waqf Cemetery Information System. *IOP Conference Series: Materials Science And Engineering*, 879(1).
<https://doi.org/10.1088/1757-899X/879/1/012035>

- Lipsky. (1980). *M. Lipsky (1980), Street-Level Bureaucracy: The Dilemmas Of The Individual In Public Service*, Russell Sage Foundation, New York. 9, 133.
<https://doi.org/10.12681/sp.15989>
- Mufti, M. A. K., & Nurhasanah, N. (2023). Analisis Problematika Dan Dampak Hukum Sertifikasi Tanah Wakaf Berdasarkan Peraturan Pemerintah. *Jurnal Riset Hukum Keluarga Islam*, 57–64.
<https://doi.org/10.29313/jrhki.v3i2.2687>
- Setiabudi. (2024). *Pemetaan Tematik Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung)*, Setiabudi Et Al., 2024).
- Sugiyono. (2017). *Kupdf.Net_Metode-Penelitian-Kuantitatif-Kualitatif-Dan-Rampamp-D-Prof-Dr-Sugiyono-2017*.
- Van Meter & Van Horn. (1975). THE POLICY IMPLEMENTATION PROCESS A Conceptual Framework. In *ADMINISTRATION & SOCIETY* (Vol. 6, Number 4).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tentang Pendaftaran Tanah. (1997). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42. (2006). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tentang Wakaf. (2004). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf.