



**BADAN  
WAKAF  
INDONESIA**

*Ringkasan Eksekutif*

# **ZONASI TANAH WAKAF DI DKI JAKARTA**



*Ringkasan Eksekutif*  
**ZONASI TANAH WAKAF  
DI DKI JAKARTA**

Diterbitkan Oleh :

Tim Peneliti Divisi Kerjasama Penelitian dan Pengembangan  
Badan Wakaf Indonesia  
Jl. Pintu Utama Taman Mini Indonesia Indah (TMII)  
Jakarta Timur

Website : [www.bwi.go.id](http://www.bwi.go.id)

Email : [bwi@bwi.go.id](mailto:bwi@bwi.go.id)

potensi wakaf di Indonesia sangat besar, diperkirakan mencapai triliunan rupiah. Akan tetapi masih banyak tanah wakaf yang belum sepenuhnya dioptimalkan. Misi dari wakaf produktif ketika digagas pada 2004 sebetulnya dimaksudkan agar wakaf dapat menjawab permasalahan masyarakat yang bertalian dengan ekonomi. Namun di lapangan, cita-cita tidak bisa direalisasikan tanpa hambatan. Apresiasi setinggi-tingginya perlu diberikan kepada nazhir yang sudah “menggarap” aset wakafnya menjadi produktif, semisal memperluas fungsi wakaf tidak sebatas untuk masjid atau musholla, melainkan dimanfaatkan guna pembuatan gedung perkantoran, ruko, swalayan, pabrik, dan kontrakan. Bangunan-bangunan ini kemudian mampu menghasilkan pendapatan pasif yang kemudian digunakan untuk pemberdayaan masyarakat.

Tapi sayangnya, kadangkala semangat nazhir patah arang akibat miskomunikasi yang terjadi antar lembaga pemerintah. Beberapa kasus tanah wakaf Di Jakarta ada beberapa lahan tanah wakaf yang berada pada zonasi yang tidak bisa di produktifkan karena tersangkut dengan PERDA DKI, diantaranya tanah wakaf Said Naum, Said Naum adalah seorang keturunan arab yang mewakafkan sebidang tanahnya yang luas di daerah Jakarta. Tidak hanya pada kasus potensi tanah wakaf Said Naum yang bertenangan PERDA DKI Nomor 1 tahun 2014 tentang penempatan zonasi, yang perlu di telaah di teliti bagaimana masa depan potensi potensi tanah wakaf daerah setempat yang tidak bisa berkembang sebagai sesuai kemanfaatannya mengingat persyaratan pada pembangunan diatas tanah wakaf

berbasis ekonomi terdapat kontroversi dengan kebijakan pemerintah daerah yang menetapkan bahwa tanah wakaf tidak berfungsi untuk bisnis.

Tidak hanya Said Naum masih ada lagi beberapa lokasi tanah wakaf yang strategis namun dalam zonasi coklat dan hamper seluruh zona nilai tanah yang semestinya letak strategis namun tidak bisa diproduktifkan karena PERDA nomor 1 tahun 2014 yang membagi zona pada klasifikasi fasilitas sosial dan fasilitas umum bukan untuk bisnis. Esensinya wakaf produktif atau wakaf kekinian tidak hanya sosial Agama namun aspek ekonomi bisnis, tidak hanya substansi pemanafaatannya yang tidak tepat namun ada beberapa alasan lain dimana tanah wakaf produktif yang terletak pada zonasi sering terjadi kendala ketika harus dibangun model bisnis, alasan-alasan inilah yang menjadi target dan alasan penelitian zoning tanah wakaf produktif studi kasus di Jakarta.

Buku yang sudah dipegang di tangan pembaca ini berisi penjelasan mengenai hubungan antara peraturan zonasi dan tata ruang di DKI Jakarta dengan wakaf produktif. Penelitian ini bermaksud untuk memecahkan permasalahan tanah wakaf produktif memiliki nilai ekonomis, namun terhalang oleh regulasi yang ada ketika ingin dimaksimalkan potensinya. Selain itu, buku ini juga memperlihatkan problematika nazhir yang terutama terdampak pada peraturan zonasi yang eksis. Jakarta dipilih sebagai “pilot project”, dengan asumsi wilayah ini diharapkan bisa menjadi role model bagi wilayah-wilayah lain di Indonesia yang punya persoalan serupa

## Referensi

- Djunaidi, Achmad dan Nani Almuin, Jurnal Al-Awqaf BWI Volume 06 nomor 02 edisi Juli 2013
- Fauzia, Amelia dkk, Fenomena Wakaf Di Indonesia, Badan Wakaf Indonesia, Jakarta 2016
- Laporan Hasil Penelitian Litbang BWI 2012
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi
- Undang - undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 dan PP Nomor 42 Tahun 2006

**Ringkasan eksekutif**  
**Laporan Hasil Penelitian**  
**Zoning Tanah Wakaf Produktif**  
**(Studi Kasus Tanah Wakaf Di DKI Jakarta)**

**Abstrak**

Penelitian ini adalah pemetaan perkembangan terkini terkait tanah wakaf produktif di dalam zonasi DKI Jakarta. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat peluang dan tantangan apa yang dihadapi para nazhir dalam mengembangkan aset wakafnya di tengah batasan-batasan yang dihasilkan dari adanya Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Penelitian ini penting dilakukan karena ada ketentuan dimana zona-zona berstatus peruntukan rumah ibadah dan pendidikan (ditandai dengan warna coklat bernomor S1 dan S3) tidak dapat “dikomersialisasikan”, sementara banyak tanah wakaf di DKI Jakarta berada di zona-zona tersebut. Penelitian ini menggunakan metodologi kualitatif, dengan menekankan pendekatan hukum, sejarah, dan ekonomi. Paling tidak 25 nazhir di Jakarta sudah diwawancarai dalam penelitian ini. Hanya nazhir yang mengelola aset tanah wakaf seluas 1.000 M2 yang dipilih menjadi responden penelitian. Studi ini menemukan bahwa tanah di Jakarta selama ini masih banyak dimanfaatkan untuk keperluan sosio-religius seperti ibadah dan pengembangan pendidikan Islam semata. Sehingga, tidak begitu mengherankan bila masih banyak tanah wakaf di Jakarta berupa masjid, mushalla, pesantren, madrasah, sekolah, atau pemakaman. Masih ada citra di masyarakat Jakarta bahwa wakaf adalah harta yang tidak bisa diproduktifkan dan hanya diperuntukkan sebagai tempat ibadah dan tidak memiliki nilai ekonomis yang besar, hal ini disebabkan oleh

peraturan wilayah yang membatasi nazhir wakaf dalam mengoptimalkan tanah wakaf produktif. Landasan hukum zonasi tata ruang PERDA DKI No. 1 Tahun 2014 dan Peraturan perundang-undangan wakaf nomor 41 tahun 2004 perlu bersinergi dalam merumuskan Tanah Wakaf Produktif.

Kata Kunci: Tanah Wakaf Produktif, Peraturan Tata Ruang Zonasi Tanah di DKI Jakarta

Jakarta, 16 September 2019

Tim Peneliti Divisi Penelitian dan Pengembangan  
Badan Wakaf Indonesia

1. Nani Almuin
2. Endi Aulia Garadian
3. Zakaria Anshar
4. Muhammad Lutfhi Zuhdi
5. Siti Devi Soraya
6. Iwan Setiawan Fuad
7. Vidya Nurchaliza
8. Muhammad Hafizh
9. Ramadi

produktif, sebab masih banyak orang yang keliru memahami konsep wakaf produktif.

3. Perlu adanya studi kelayakan terhadap nazhir dalam melakukan pengelolaan dan pengembangan aset tanah wakaf.
4. Perlu diadakan sistem pendataan aset tanah wakaf secara online sehingga para nazhir dapat menginformasikan perkembangan mereka secara lebih praktis dan cepat.
5. Membentuk Tim antar stakeholder BWI, Dinas Citata, BPN dan Kemenag RI Direktorat Zakat dan Wakaf
6. Berdasarkan fakta kasuistik fenomena nazhir wakaf, maka BWI perlu melakukan kajian empiris terkait zonasi tanah wakaf produktif DKI Jakarta. Melalui kajian lanjutan ini dapat mensinkronkan dua kebijakan yaitu UU wakaf dan peraturan pemerintah daerah dalam hal ini khususnya pemprof DKI Jakarta.
7. Melakukan penelitian dalam lingkup yang lebih luas agar seluruh tanah wakaf di DKI Jakarta bisa terpetakan lebih baik lagi.
8. Membuat roadmap untuk dua tahun ke depan terkait integrasi tanah wakaf dengan sistem zonasi wakaf di DKI Jakarta
9. Melakukan audiensi dengan Gubernur terkait hasil penelitian ini dengan harapan ada perubahan dalam Peraturan Daerah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) supaya optimalisasi tanah wakaf di DKI Jakarta bisa berjalan sebagaimana diatur oleh UU No. 41 tentang Wakaf.

## I

Kata Pengantar.....	iii
Abstrak.....	v
Daftar isi .....	vii
Latar Belakang .....	1
Catatan Metodologi.....	3
Temuan .....	5
1. Landasan Hukum Zonasi, Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta .....	5
2. Wakaf Produktif di Jakarta .....	6
3. Tanah Wakaf dalam Peraturan Zonasi dan Tata Ruang Jakarta .....	9
4. Nazhir Mengelola Aset Wakaf: Peluang dan Tantangan ....	10
5. Manajemen Nazhir .....	14
6. Tantangan Ideologi dalam Mengembangkan Tanah Wakaf .....	15
7. Kurangnya Paparan Wakaf Produktif dan Peraturan Tata Ruang .....	19
8. Hambatan Regulasi dan Administratif.....	20
9. Pandangan Stakeholders Merespon Wakaf Produktif.....	22
Beberapa Profil Tanah Wakaf di DKI Jakarta .....	25
1. Yayasan Wakaf Masjid Jami Al-Barkah .....	25
2. Yayasan Darussalam Al-Amin .....	33
3. Yayasan Raudatul Muta'alimin .....	42
4. Yayasan Said Naum .....	48
5. Masjid Al-Falah .....	55

6. Masjid Assa'adah.....	58
7. Masjid Jami At-Taqwa .....	61
8. Masjid Jami Nurul Islam.....	63
9. Masjid Raya At-Taqwa .....	66
10. Masjid Al-Firdaus .....	69
11. Masjid Jami' Al-Muhtadin .....	75
12. Annida Al-Islamy.....	80
13. Yayasan Ad-Da'wah .....	86
14. Yayasan Darul Ulum .....	90
15. Masjid Al-Awwabin .....	93
16. Masjid Al-Khoir.....	96
17. Masjid Raya Baitul Muttaqin.....	99
18. Masjid Jami Al-Muttaqin .....	104
19. Masjid At-Taqwa.....	107
20. Masjid Al-Muhajirin.....	111
21. Masjid Kramat Luar Batang.....	114
22. Yayasan Al-Mukhlisin Pluit.....	121
23. Masjid Nurul Abror .....	126
24. Masjid Nurul Falah .....	131
25. Masjid Baitussalam .....	136
Kesimpulan .....	140
Rekomendasi.....	141

Undang – undang wakaf nomor 41 tahun 2004 merupakan *lex specialis derogate legi generali*.<sup>1</sup>

- Masalah lain adalah bagaimana membangun kepercayaan (*trust*) masyarakat bahwa wakaf produktif itu tidak melanggar peraturan hierarki, karena adanya peraturan daerah yang bersifat *Lex superior derogat legi inferior*, maka ketidak yakinan para nazhir wakaf dalam mengelola dan mengembangkan tanah wakaf menjadi wakaf produktif. Antara ketidak selarasan dan alasan kebijakan sehingga potensi tanah wakaf produktif khususnya di daerah Jakarta masih sedikit dilakukan.
- Pemetaan ini ingin menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan wakaf nomor 41 tahun 2004 memiliki sifat *lex specialis derogate legi generali*, dalam peraturan hierarki. lalu bagaimana dengan beberapa kasus tanah wakaf di Jakarta yang lahan tanah wakaf yang berada pada zonasi yang tidak bisa di produktifkan karena tersangkut dengan Perda DKI Jakarta Nomor 1 tahun 2014.

### Rekomendasi

1. Status tanah wakaf perlu dipertimbangkan dalam perumusan peraturan tata ruang berikutnya, sebab hal tersebut memiliki dampak besar dalam upaya pengarusutamaan wakaf produktif di DKI Jakarta.
2. Perlu dilakukan sosialisasi lebih masif lagi ke para stakeholder, wakif, nazhir, dan masyarakat luas mengenai apa itu wakaf

<sup>1</sup> Dalam peraturan perundang-undangan, Ada 4 asas peraturan perundang-undangan sebagai berikut: Asas legalitas, Asas hukum tinggi disampingkan hukum rendah (*Lex superior derogat legi inferior*); Asas hukum khusus disampingkan hukum umum (*Lex specialis derogat legi generali*); Asas hukum baru disampingkan hukum lama (*Lex posterior derogat legi priori*).



## Kesimpulan

- Tidak ada yang menolak bahwa tanah wakaf bisa jadi salah satu potensi dalam menopang sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Ia mampu menjadi alternatif dan dinamo tambahan dalam mendorong peningkatan perekonomian masyarakat. Namun, dengan catatan, bahwa aset tanah wakaf yang ada harus dikelola dan dimanfaatkan secara produktif.
- Pemahaman tentang peraturan zonasi merupakan sesuatu yang relatif baru. Cukup banyak persoalan-persoalan terkait peraturan perundangan yang mengatur mengenai penyusunannya, di samping persoalan-persoalan praktis di lapangan. Dengan disebutkannya secara eksplisit di dalam UU Penataan Ruang, maka mau tidak mau pengerucutan terhadap pemahaman mutlak diperlukan. Oleh karena itu, saat ini praktik di lapangan berpotensi akan sangat beragam disesuaikan dengan interpretasi masing-masing konsultan tata ruang. Begitu juga dengan instansi terkait yang memerlukan penyusunan peraturan zonasi.
- Tanah wakaf yang di atasnya berdiri bangunan memiliki kewajiban untuk dilestarikan bahkan jika dimungkinkan untuk di produktifkan, permasalahannya zoning regulation yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat memiliki trouble terhadap potensi tanah wakaf yang berdiri di atas zonasi wilayah ruang. Selanjutnya dijelaskan pada UU No. 11 Tahun 2010 Pasal 72 mengatur mengenai penetapan batas-batas keluasan dan pemanfaatan ruang dalam situs dan kawasan berdasarkan kajian, sedangkan Pasal 73 Ayat (3) Sistem zonasi dapat terdiri dari zona inti, zona penyangga, zona pengembangan, dan/atau zona penunjang. Perda no. 1 tahun 2014 merupakan aturan membatasi pelaksanaan undang-undang perwakafan sementara

## Latar Belakang

- Dengan diterbitkannya UU No. 41 tahun 2004 tentang Wakaf, pemerintah, dalam hal ini Badan Wakaf Indonesia (BWI), semakin serius dalam mengembangkan konsep wakaf produktif. Konsep ini menjadi inisiatif baru dalam mengembangkan aset-aset wakaf agar lebih bermanfaat bagi masyarakat luas. Istilah wakaf produktif sebetulnya merujuk pada skema pengelolaan wakaf harta benda yang diwakafkan untuk kemudian digunakan dalam kegiatan produksi (mode of production). Hasil dari kegiatan produksi ini lalu disalurkan kepada penerima manfaat (mauquf a'lah). Dengan begini, wakaf produktif dapat menjadi instrumen kesejahteraan bagi umat dan negara. Namun di lapangan, program wakaf produktif tidak selamanya bisa diimplementasikan dengan mulus. Ada saja tantangan yang menerjang, entah dari sisi manusia maupun aturan. Di Jakarta, ibukota negara Indonesia, wakaf produktif juga menemui persoalan sekalipun sudah banyak praktik baik dilakukan di kota ini. Dalam konteks penelitian ini, persoalan yang mengemuka adalah benturan antara peraturan zonasi dan tata ruang dengan pelaksanaan wakaf produktif.
- Dalam Peraturan Daerah (Perda) No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, ada ketentuan dimana zona-zona berstatus peruntukan rumah ibadah dan pendidikan (ditandai dengan warna coklat) tidak dapat “dikomersialisasikan”. Sementara itu, karena sifat wakaf yang diperuntukkan untuk hal-hal bersifat keagamaan dan sosial, banyak aset wakaf berada di zonasi yang peruntukannya adalah rumah ibadah dan lembaga pendidikan. Sehingga secara otomatis mayoritas status aset wakaf di Jakarta berada di atas

zona-zona tersebut. Konsekuensinya, para nazhir menjadi kesulitan untuk mengelola aset wakafnya secara produktif karena bertentangan dengan peraturan yang ada. Sejauh ini, belum banyak nazhir yang mengetahui eksistensi Perda No. 1 tahun 2014, sehingga potensi nazhir menabrak peraturan yang ada semakin tinggi. Sekalipun ada nazhir yang paham, mereka tetap saja tidak bisa memproduktifkan aset wakafnya karena khawatir dengan ganjaran-ganjaran yang dapat menimpa mereka di kemudian hari. Padahal, ada kewajiban bagi para nazhir untuk melestarikan dan memproduktifkan tanah wakaf sebagaimana amanah UU Wakaf.

- Penelitian ini adalah upaya dari BWI untuk melihat bagaimana status tanah wakaf di Jakarta. Sejaumana tantangan yang dihadapi para nazhir dalam mengembangkan aset wakafnya di tengah batasan-batasan yang dihasilkan dari adanya peraturan tata ruang? Dan bagaimana pola-pola perkembangan wakaf produktif di Jakarta? Dalam kasus Yayasan Said Naum, nazhir kesulitan mengembangkan skema wakaf produktif--dalam hal ini pembuatan apartemen dan pasar UMKM--yang sedang mereka rintis. Padahal, beberapa investor sudah siap menggelontorkan dana untuk skema wakaf produktif mereka.
- Harapannya, penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi kemajuan program wakaf produktif yang sudah dirintis sejak 2004. Sehingga, aset wakaf di Ibukota, yang notabene wilayah paling produktif di Indonesia, memiliki nilai ekonomis. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan agar persoalan tata ruang dan wakaf produktif mendapatkan jalan keluarnya.

Dengan begitu masjid dapat menggunakan keuntungan yang ada untuk kegiatan sosial lainnya.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Saiful Anwar selaku Ketua DKM masjid Baitussalam menyampaikan pandangannya mengenai wakaf produktif menurutnya tidak salah bila tanah-tanah wakaf dibuat dengan tujuan komersial dan mencari keuntungan yang nantinya bisa untuk umat islam. Akan tetapi ia (Saiful Anwar) mengingatkan bahwa mengejar keuntungan dari wakaf produktif bisa memunculkan setan hati dan pikiran karena banyak manusia yang gampang sekali tergoda dengan harta ataupun uang banyak. Ia mengingatkan agar wakaf produktif di kelola dengan sewajarnya dan niat lillahio taála.

Narasumber menyampaikan argumennya mengenai zonasi. Menurutnya selama peraturan pemerintah tidak merugikan umat islam dan masyarakat banyak ia tidak mempermasalahkan peraturan tersebut.

Warung Wakaf. merespons positif dan mendukung kehadiran Warung Wakaf ini. Menurutnya, Warung Wakaf dapat memperkuat habluminallah dan habluminannas antar warga sekitar.

“Ini karena di Warung Wakaf kita bisa belanja sambil beramal, yaitu berwakaf, serta membantu masyarakat yang kurang mampu karena sebagian besar keuntungan yang kita peroleh akan dipergunakan untuk kegiatan sosial di masjid. Sehingga, kita di sini tidak hanya semata-mata mengeluarkan uang tetapi kami yang berbelanja juga dapat merasakan manfaat secara habluminallah dan habluminannas,” ujar Narasumber

Narasumber meyakini keberadaan warung yang didesain dalam bentuk modern ini dapat membantu memperbaiki perekonomian masyarakat muslim di sekitar masjid. Akses yang mudah menuju Warung Wakaf Masjid Baitussalam dan letaknya yang berada di pinggir jalan akan menjadikan warung ini mudah untuk ditemukan. Sehingga, semakin banyak yang berbelanja, maka semakin banyak juga hasil penjualan yang akan diperoleh. Narasumber menjelaskan keuntungan yang diperoleh untuk adalah menyantuni anak yatim, fakir miskin, dan mereka yang membutuhkan.

Salah satu alasan dibuatnya Warung Wakaf yang bekerjasama dengan Lembaga ACT adalah karena Masjid Baitussalam Aktif dengan kegiatan sosial dan keagamaan. Menurut narasumber dari pantauannya, kegiatan yang ada di masjid Baitussalam sangat banyak dan membantu saudara-saudara muslim yang kurang mampu serta masjid memiliki lahan yang cukup strategis dan luas.

Narasumber berharap kehadiran Warung Wakaf dapat menjadi instrumen kebangkitan perenomian Islam di sana, terutama membangun kemandirian perekonomian Masjid Baitussalam.

## Catatan Metodologi

- Penelitian ini adalah pemetaan awal mengenai tanah-tanah wakaf dalam sistem zonasi tata ruang dan tata wilayah yang diatur oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Metode penelitian kualitatif dipilih untuk membaca dan memahami situasi kontekstual masyarakat, pemegang kebijakan, dan pengelola wakaf di tengah persoalan zonasi ini. Selain itu, metode penelitian ini juga ditopang dengan pendekatan multidisiplin untuk melihat profil aset wakaf beserta nazhirnya dari perspektif sejarah, hukum, dan ekonomi. Mengingat, persoalan ini terjadi karena kurangnya pemahaman mengenai latar belakang kelahiran UU Wakaf, sekaligus gagalnya orang-orang yang berkepentingan dengan urusan ini dalam memahami derajat hukum di Indonesia dan memaknai persoalan sosio-ekonomi yang lahir mengikutinya.
- Jakarta dipilih--tanpa perlu menekankan bahwa Jakarta adalah pusat pemerintahan, transaksi bisnis, dan perdagangan--berdasarkan alasan bahwa tanah-tanah di kota ini, sekalipun berada di daerah pinggiran yang berbatasan dengan kota-kota penunjang, mempunyai nilai kebendaan tinggi sehingga punya potensi lebih besar untuk menjadi produktif. Dari aspek masyarakat, Jakarta juga menjadi tempat berkumpulnya kaum urban yang dianggap memiliki pandangan yang lebih terbuka sehingga lebih mungkin untuk menerima konsep wakaf produktif.
- Dalam pengumpulan data, penelitian ini mewancarai 25 nazhir yang ada di Jakarta. Nazhir dipilih dari representasi aset tanah wakaf yang mereka kelola. Hanya aset tanah wakaf seluas 1.000 M2 yang ditarget oleh penelitian ini. Ini berangkat dari asumsi

bahwa semakin luas tanah yang mereka kelola, semakin besar potensi tanah wakaf tersebut menjadi produktif. Agar penelitian ini mendekati representasi persoalan sesungguhnya, posisi tanah wakaf juga ditentukan. Mulai dari posisi tanah wakaf yang berada di wilayah ekonomis sampai pinggiran Jakarta dipilih sebagai objek penelitian. Untuk data aset wakaf, penelitian ini menggunakan database wakaf milik Kementerian Agama Republik Indonesia yang bernama Sistem Inforwasi Wakaf (SIWAK).

- Penelitian ini juga mewawancarai para pemegang kebijakan (stakeholders) yang berkepentingan dengan persoalan tata ruang dan tanah wakaf. Mulai dari Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan (Citata) DKI Jakarta, Badan Pertanahan Nasional (BPN) DKI Jakarta, Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta, hingga beberapa walikota menjadi narasumber dalam penelitian ini. Sebagai tambahan, penelitian ini juga mewawancarai developer yang berencana mengembangkan aset wakaf, Divisi Pengelolaan Aset Wakaf BWI, pemegang otoritas keagamaan arus utama seperti Majelis Ulama Indonesia (MUI), Muhammadiyah, maupun Nahdlatul Ulama, dan para penerima manfaat dari aset wakaf produktif yang jadi sasaran penelitian ini.

Ia menceritakan dahulu tanah sekitar masjid adalah sawah dan rawa hingga kemudian lingkungan sekitar masjid ramai oleh para pendatang dan pemukiman baru.

### Gambaran Terkini



Alamat Masjid Baitussalam Kalideres, Jl. Peta Utara No.1, RT.4/RW.2, Pegadungan, Kec. Kalideres, DKI Jakarta, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11830 dengan titik kordinat peta google -6.134152, 106.703003.



Masjid Baitussalam memiliki kegiatan rutin yang dilakukan seperti pengajian rutin bapak bapak dan ibu ibu, majelis taklim, kegiatan sosial, kemasayarakatan dan peringatan hari besar Islam, setiap satu minggu/bulan sekali selalu mengadakan santunan untuk anak yatim piatu, fakir miskin, dan duafa sebanyak 800 orang. Semua itu kita lakukan dengan jumlah pengurus sebanyak 25 orang,” menurut pengakuan Narasumber.

Masjid Baitussalam juga sering menjadi rekan oleh Pemda setempat untuk acara kegiatan sosial yang diadakan oleh Pemda setempat.

### Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Masjid Baitussalam dalam pengelolaannya juga bekerjasama dengan lembaga amal ACT (Aksi Cepat Tanggap) dalam mewujudkan

## 25. Masjid Baitussalam

<b>Profil</b>	
Wakif	HM. Nur
Nazhir	H. Jasman
Peruntukkan	Masjid (Masjid Baitussalam)
Luas	1.234 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Peta Utara No.1 RT 004 RW 002, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat.
Tanggal Sertifikat	22 Mei 1992
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Masjid Baitussalam merupakan salah satu masjid yang sudah cukup lama berdiri yaitu pada tahun 1984. Masjid tersebut dikelola turun temurun oleh keluarga Saiful mulai dari kakek buyutnya sampai amanah itu dipegang oleh Saiful Anwar sendiri. Saiful ketua Dewan Kemakmuran Masjid (DKM) Masjid Baitussalam.

### Temuan

- Landasan Hukum Zonasi, Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta
  - Kesadaran mengatur ruang di Indonesia sebetulnya sudah ada sejak era pemerintahan Hindia Belanda. Dalam catatan Herman Thomas Karsten (1921), perencanaan tata ruang kota sudah seharusnya melibatkan kegiatan saling terkait satu sama lain, mulai dari aspek sosial, teknologi, ekonomi, dan sebagainya. Sehingga, perlu penanganan serius sehingga ruang-ruang di kota dapat tumbuh secara organis tanpa mengkebir dimensi-dimensi sosial dan estetika yang ingin diterapkan dalam proses penataan.
  - Jakarta sebagai megapolitan tentu tidak lepas dari upaya penataan ini. Sejak namanya masih Batavia, tercatat bahwa ruang-ruang di kota ini seringkali berbenah, terutama di tengah ancaman bencana banjir tahunan. Sebagai pemangku status Ibukota Negara Republik Indonesia, dengan lahan yang terbilang terbatas, pemanfaatan atas ruang di Jakarta harus dikelola secara bijaksana, berdaya guna, serasi, selaras, seimbang, dan tentu saja berkelanjutan. Hal ini tidak lain agar ruang-ruang di Jakarta dapat menghadirkan kelestarian lingkungan.
  - Meski demikian, penataan ruang-ruang di Jakarta rasanya masih jauh dari kata ideal. Ada banyak persoalan yang tidak tertangani, hingga kerap menimbulkan polemik pengelolaan wilayah. Muncul ketidakseimbangan struktur dan fungsi ruang sehingga pembangunan ruang dan wilayah di Jakarta menjadi tidak efisien. Masalah ini kemudian menjadi pemicu dalam proses revisi regulasi yang mengatur

penataan tata ruang dan tata wilayah di Jakarta. Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, setiap rencana tata ruang wilayah di kabupaten, kota, maupun provinsi harus ditindaklanjuti dengan penyusunan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi sebagai perangkat operasionalnya. Dalam kasus Jakarta, Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, misalnya, harus dikontekstualisasi kembali karena pada saat itu sudah tidak sesuai dengan perkembangan situasi dan kondisi zaman.

- Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi DKI Jakarta yang paling teranyar adalah Perda No. 1 tahun 2014. Perda ini disahkan oleh DPRD DKI Jakarta pada 18 Desember 2013, di saat Jakarta masih dipimpin oleh Bapak Joko Widodo. Dokumen ini menjadi acuan dalam pelaksanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Jakarta. Dokumen ini dilengkapi dengan peta zonasi yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta 2011-2030 dengan skala 1:5000. Lebih jauh, dokumen ini pun memuat rencana zonasi yang terdiri dari 23 bab. Beberapa hal yang diatur antara lain: a) pola pengembangan kawasan dan sifat lingkungan; b) rencana detail tata ruang kecamatan; c) peraturan zonasi; d) perizinan dan rekomendasi; e) insentif dan disinsentif; f) pengendalian pemanfaatan ruang; g) hak, kewajiban, dan peran masyarakat; dan h) pembinaan dan pengawasan.

komlen dari pihak lain, justru banyak yang berterima kasih karena makin lama tanah wakaf semakin luas. Selama ada lahan kosong jika ingin diperoduksikan bagus-bagus saja kan untuk kepentingan umat. Jika ada pihak luar yang ingin berinvestasi beluas sangat menerima terlebih sekarang sedang membangun.

Faktor yang harus diperhatikan ialah tergantung pada nazir yang memmanaginya. Jika nazir mampu mengelola dengan baik maka hasilnya akan baik. Satu hal juga yang harus diperhatikan ialah musyawarah terlebih dahulu dengan masyarakat yang terdiri dari pengurus, tokoh-tokoh dan warga. Jika ada pihak yang ingin investasi dan mengembangkan unit bisnis di tanah wakaf tersebut beliau mempersilahkan.

#### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Jika tanah sudah diwakafkan maka ahli waris tidak ada hak lagi karena kesemua tanggung jawabnya sudah diserahkan kepada nazir. Adapun jenis-jenis wakaf menurut beliau ada wakaf tanah, bangunan dan wakaf uang. Wakaf sangat berguna dari masyarakat, pewakifkan tidak mengaharapkan hasil tetapi yang diharapkan ialah pahala dari wakaf tersebut.

Wakaf peroduktif ialah wakaf yang dikelola, dimanfaatkan dan mengahasilkan, yang hasilnya itu bisa dimanfaatkan sesuai kebutuhan. Hal yang semacam ini boleh-boleh saja. Tentang wakaf produktif merupakan pengelolaan dari harta yang diwakafkan sehingga menghasilkan. Beliau beranggapan bentuk pertanggung jawabannya sangat berat terlebih kepada Allah.

Alasan beliau dipilih menjadi nazir karena beliau orang yang dapat dipercaya dan tidak ada kontroversi, selain itu beliau juga merupakan tokoh panutan. Peran nazir dalam melaksanakan kegiatan sangat dominan dalam menentukan arah dan kebijakan –kebijakan lain termasuk penggunaan dana. Sejauh ini tidak ada keluhan dari pihak manapun terhadap pemanfaatan hasil tanah wakaf.

Jika tanah wakaf disini diproduktifkan beliau sangat setuju sekali, dengan catatan terbatas dan terukur, artinya jangan sampai ada kesan dari masyarakat jadi milik pribadi, harus tetap berbasis masyarakat.

Saat ini butuh tempat umum (gedung serbaguna) karena lahan warga disekitar sudah sempit jadi jika ada hajatan pasti butuh lahan, makanya sekarang sedang dibangun gedung serba guna. Hal yang harus diperhatikan ialah menjalin hubungan dengan pengurus masjid lain karena antar sesama masjid harus ada kesepahaman selain itu SDM setiap masjid itu perlu dilakukan pembinaan agar dalam pelaksanaannya betul-betul sesuai aturan dan pelaksanaan yang semestinya.

Pandangan beliau jika ada pihak lain yang ingin berinvestasi, selama perangkat kerjanya dilengkapi, SDMnya di bina. Jadi jangan diberi uang saja tetapi harus juga dilakukan pembinaan agar uangnya tidak habis begitu saja terlebih itu uang wakaf. Yang kita inginkan ialah program yang dilakukan berjalan dengan baik dan berhasil sehingga ada hasil, Jadi menementnnya harus dibentuk dulu, makanya ciptakan dulu SDM yang mantap.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Peran dalam pemanfaatan menurut beliau nazir harus, merawat mengelola lebih jauh lagi mengembangkan. Selama ini belum ada

## **2. Wakaf Produktif di Jakarta**

- Jakarta memiliki sejarah perwakafan yang tidak singkat. Paling tidak, meskipun tidak seluas kota-kota besar lain di Indonesia, kota ini berhasil menempati urutan ke-16 dalam jumlah aset wakaf di antara 34 provinsi di Indonesia. Angka ini relatif terbilang mengejutkan mengingat banyak tanah di Jakarta sudah diperuntukkan buat pembangunan kantor-kantor pemerintah, pusat bisnis dan perumahan penduduk. Apalagi, mengingat mahalannya harga tanah di wilayah ini, nampaknya agak mengherankan mengapa masih banyak tanah wakaf di Jakarta, baik yang tercatat maupun tidak. Dalam catatan, total luas tanah wakaf di Jakarta sudah mencapai angka 7.422 dengan luas 3.013.640 M2 per tahun 2016.
- Pada umumnya, potensi benda wakaf berupa tanah di Jakarta selama ini masih banyak dimanfaatkan untuk keperluan sosio-religius seperti ibadah dan pengembangan pendidikan Islam semata. Sehingga, tidak begitu mengherankan bila masih banyak tanah wakaf di Jakarta berupa masjid, mushalla, pesantren, madrasah, sekolah, atau pemakaman. Masih ada citra di masyarakat Jakarta bahwa wakaf adalah harta yang tidak bisa diproduktifkan dan hanya diperuntukkan sebagai tempat ibadah dan tidak memiliki nilai ekonomis yang besar. Hal ini cukup ironis mengingat jarak BWI, sebagai lembaga yang mempunyai kewajiban dalam pengarusutamaan wakaf produktif, dengan aset-aset tanah wakaf di Jakarta tidak terpaut jarak yang jauh. Sedikit sekali tanah wakaf yang pengembangannya bermuara pada aspek sosio-ekonomi, dan tentunya tanpa harus meletakkan

aspek religius ke lemari kaca. Sehingga, wakaf sebagai potensi dalam pengembangan kekayaan umat belum begitu terlihat gahar di bumi Jakarta.

- Penelitian (2012) yang dilakukan oleh Divisi Litbang BWI dengan Lembaga Penelitian Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta menunjukkan bahwa peruntukkan dan pemanfaatan aset wakaf di Jakarta masih berorientasi pada aspek sosio-religius. Tanah wakaf di Jakarta, diurut dari prosentase paling besar ke paling kecil, menunjukkan bahwa musholla (51,1%) menempati urutan tertinggi, disusul oleh masjid (32, 0%), sekolah (8,7%), yayasan sosial (7,9%) dan pemakaman (0,3%). Dari sini terlihat bahwa peruntukkan wakaf untuk rumah ibadah mencapai angka yang bombastis, yakni 83%, baru sisanya untuk pendidikan dan persoalan kemanusiaan.
- Fenomena ini agaknya bisa dijelaskan karena adanya beberapa faktor seperti: pertama, pemahaman keagamaan yang tradisional; kedua, persepsi masyarakat akan kurangnya rumah ibadah di lingkungan mereka; ketiga, amanah wakif atau memang wakafnya dimiliki dan dikelola oleh keluarga atau yayasan; keempat, masyarakat masih menganggap bahwa wakaf yang berorientasi profit dapat menimbulkan konflik kepentingan sehingga dapat mengganggu prosesi dan kekhusukan ibadah. Penelitian ini menemukan bahwa setelah satu dasawarsa berlalu, masyarakat Jakarta belum banyak berubah persepsinya mengenai wakaf.
- Secara matematis, tentu saja tantangan di atas cukup dilematis. Sebanyak 7.000an tanah wakaf di Jakarta dengan potensi valuasi sebesar kira-kira 22 triliun terancam hanya

Peruntukannya untuk ibadah, pada perinsipnya masjid dan sarana pendidikan (dalam tahap rencana). Untuk NJOP berkisar 3 juta/m, perkiraan nilai aset tanah dan bangunan berkisar 15 M.

Selama ini sudah ada unit bisnis berbentuk koperasi (koperasi kemaslahatan ummat) ketuanya bpk sarnubi yang awalnya kantornya dibelakang masjid, karena sekarang sedang dibangun gedung serba guna maka untuk sementara disatukan dengan kantor sekteriat masjid. Pengelolaannya bisa dikatakan tradisional tetapi sudah mengarah pada sistem modern . Selama ini hasil yang diperoleh masjid dari infak, zakat dan shodaqoh jama'ah, karena dari koperasi sendiri belum besar masih dalam skala jema'ah sekitar saja. Dana yang diperoleh digunakan untuk rutinitas pelaksanaan ibadah dan perawatan. Bentuk pertanggung jawaban melalui pengumuman setiap hari jum'at akan tetapi untuk laporan dana pembangunan dilakukan secara tertulis, nama dan besar dana yang disumbangkan di cantumkan dalam laporan tertulis tersebut.

Selama ini belum ada investasi terhadap tanah wakaf, kemren sempat mengusulkan ke badizwaf (badan infak, zakat dan wakaf) tetapi sampai saat ini masih belum ada realisasi.

Menurut pak Choiruddin, pak sarnubi merupakan orang pertama warga karang tengah yang berpendidikan tinggi dibidang agama, dan beliau juga kiprahnya sangat besar dimasyarakat, bisa dikatakan beliau adalah tokoh teladan masyarakat sini. Secara menegerial beliau lebih mementingkan kemaslahatan dan menggunakan asas musyawarah ketimbang otoriter terhadap diri sendiri, dalam memutuskan sebuah agenda dan rencana. Secara jaringan beliau cukup luas terlebih dipemerintahan karena beliau juga merupakan PNS, menurut pak choiruddin yang menjadi wali kota sekarangpun teman karib Pak sarnubi.



sedang sisa lahan yang masih ingin disertifikat 350m lahan kosong dan 300m sekarang sedang dibangun gedung serbaguna. Lahan ini belum disertifikat wakafkan karena baru selesai pembayaran perluasan lahan dari tanah warga.

Awalnya tanah wakaf diperuntukkan untuk masjid . Seiring dengan kebutuhan dan keperluan warga maka sekarang sedang dibangun gedung serba guna. Hasil yang tanah wakaf selama ini diperoleh dari infak, zakat dan sodaqoh warga yang diperuntukkan untuk biaya operasional dan pembangunan masjid. Untuk pertanggung jawabannya dilakukan pengumuman setiap hari jum'at.

Untuk NJOP tanah berkisar 4 juta rupiah. Untuk aset tanah dan bangunan berkisar lebih dari 10 M. Sekarang ini sudah terdapat koperasi (masalah ummat), lembaga santunan kematian dan kelompok bimbingan ibadah haji. Akan tetapi untuk kantornya masih menjadi satu di ruang sekteriat masjid. Selama ini belum ada investasi dari pihak manapun.

### Gambaran Terkini

Sepengetahuan beliau tanah ini awalnya di wakafkan oleh H. Nawi bin eri saat itu jumlahnya sekitar 400m. Selanjutnya adalah upaya swadaya masyarakat untuk memperluas lahan masjid, dengan cara membebaskan (membayar) lahan dan rumah warga yang berada disekitar majid akan tetapi dalam sertifikat tanah tatap atas nama pewakif pertama yakni H. Nawi. Adapun luas tanah wakaf sekarang sekitar 2650 m, Yang terdiri dari 1929m<sup>2</sup> lahan wakat yang sudah bersertifikat dan sisanya sekitar 720m belum disertifikatkan karena baru dibebaskan dari kepemilikan warga, yang rencananya akan menyusul dengan nama wakif tetap pada H.nawi.Sisa lahan yang sudah bersertifikat lebih dari 700m<sup>2</sup>.

menjadi impian semu. Sebab, potensi dengan realisasi tidak berjalan padu padan. Padahal, Jakarta, dengan nilai tanahnya yang tinggi, punya potensi besar sebagai laboratorium-- untuk tidak mengatakannya sebagai percontohan--wakaf produktif. Bila eksperimen pengembangan wakaf produktif ini berhasil, sudah barang tentu kota-kota lain di Indonesia akan mereplikasinya.

- Pun demikian, tidak dapat dipungkiri bahwa sebetulnya beberapa upaya pengembangan wakaf produktif di Jakarta memang sudah dilakukan di sana-sini. Fakta di lapangan menunjukkan beberapa tanah wakaf yang di atasnya ada masjid dan letaknya sangat strategis, berada di tengah-tengah distrik pusat bisnis, sudah berhasil mengembangkan harta wakafnya ke arah yang lebih produktif. Masjid Baitul Mughni misalnya. Masjid ini terletak di pinggir Jalan Gatot Subroto dan berada di antara gedung perkantoran setinggi 30 sampai 40 lantai. hal ini bisa menjadi motivasi bagi kita semua bagaimana mengembangkan masjid yang berada di tengah-tengah office building tersebut bisa dibuat berpotensi, dimana tanah wakaf yang berdiri masjid ini di produktifkan menjadi masjid dan office building seperti kanan dan kiri gedung-gedung bertingkat tersebut, dengan demikian instrumen wakaf produktif bisa mewujudkan kesejahteraan umat serta nazhir dapat melaksanakan tugasnya secara profesional.

### 3. Tanah Wakaf dalam Peraturan Zonasi dan Tata Ruang Jakarta

- Aset tanah wakaf di dalam Perda No. 1 Tahun 2014 umumnya berada di zonasi tanah yang peruntukannya

untuk keperluan ibadah dan pendidikan. Hal ini rasanya tidak salah, mengingat praktik wakaf di Jakarta memang masih konvensional, mewakifkan tanah hanya untuk keperluan ibadah dan urusan pendidikan keagamaan Islam. Sebagai pengetahuan, zonasi di Perda ini terbagi menjadi 11 kategori warna dan 44 kode huruf dalam membagi ruang-ruang di wilayah Jakarta (lihat lampiran VI dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi). Lebih jauh, dalam lampiran tersebut terinformasikan juga mengenai klasifikasi kegiatan dan pelaksanaan kegiatan jenis apa yang bisa dilakukan dalam zona-zona yang ada.

- Perda ini tidak spesifik mendefinisikan tanah wakaf ada di dalam zonasi yang mana. Hal ini berkaitan dengan pembentukan peraturan zonasi yang memang melihat aspek peruntukannya secara umum, alih-alih melihatnya dari aspek sosial-keagamaan yang berkembang di masyarakat. Selain itu, tidak munculnya klasifikasi tanah wakaf dalam peraturan ini agar tidak ada aspek diskriminatif dalam penyusunan regulasi. Sebab, bila tanah wakaf dijadikan salah satu indikator yang diterapkan dalam penyusunan regulasi inip, maka akan ada kemungkinan muncul kecemburuan sosial dari penganut agama lain. Dalam hal ini, penerbitan regulasi tanpa mempertimbangkan aspek wakaf dapat dipahami. Meski demikian, nampaknya tidak ada salahnya bila para pemegang kebijakan memasukkan aspek wakaf dalam penyusunan regulasi. Apalagi, bila aset tanah wakaf ini bisa diproduktifkan secara maksimal dapat memberikan

## 24. Masjid Nurul Falah

Profil	
Wakif	H. Nawi bin H. Eri
Nazhir	Drs. H. Ahmad Sarnubi
Peruntukkan	Masjid (Masjid Nurul Falah)
Luas	1.929 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Karang Tengah Raya No. 1 RT 003 RW 003, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan.
Tanggal Sertifikat	31 Desember 1999
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Awalnya tanah wakaf ini diwakafkan oleh keluarga beliau seluar 500m<sup>2</sup>, dalam perkembangannya dilakukan perluasan dengan membeli tanah warga akan tetapi tetap atas nama H nawi (pewakif pertama), awal pembangunan masjid tahun 1952. Untuk luas tanah yang ada 1929m<sup>2</sup> sisalahan kosong yang bersertifikat sekitar 600m<sup>2</sup>

Narasumber tidak begitu mengetahui mengenai masjid dan petilasan dalam zonasi bisnis dan komersil. Narasumber hanya menegetahui bahwa Masjid Nurul Abror dan petilasannya berada di daerah yang ramai perdagangan dan bisnis.

kebermanfaatan yang lebih luas. Tidak hanya spesifik untuk umat Islam, namun untuk kemajuan perekonomian penduduk Jakarta secara umum.

#### 4. Nazhir Mengelola Aset Wakaf: Peluang dan Tantangan

- Dalam rangka mencapai tujuan wakaf yang dikehendaki wakif (orang yang mewakafkan hartanya), nazhir bertanggung jawab dalam melakukan pengelolaan harta wakaf. Dengan kata lain nazhir merupakan manajer wakaf yang bertanggungjawab terhadap pemeliharaan, pengelolaan dan pendistribusian manfaat wakaf kepada sasaran yang dikehendaki wakif. Dalam literatur fikih, nazhir artinya pemelihara, manajer, atau administrator. Nazhir juga bisa diartikan sebagai mutawalli yang berarti pengelola, orang yang diberi kewenangan atau otoritas. Sehingga, nazhir dapat didefinisikan sebagai pengelola, pemelihara, dan pengembang harta wakaf.
- Nazhir, dalam berbagai pengalaman negara berpenduduk mayoritas Muslim di dunia, menjadi elemen yang sangat krusial dalam pengembangan wakaf produktif. Untuk itu, segala aktifitas dan peran nazhir diatur dalam UU Wakaf dan PP Nomor 42 th 2006. Di Jakarta, ketika nazhir berupaya mendorong aset wakafnya ke dimensi yang lebih produktif, mereka justru terhambat pada Perda No. 1 tahun 2014. Sebab, tanah wakaf yang mereka kelola umumnya berada di zona fasilitas sosial dan fasilitas umum, yang mana tidak boleh diperuntukkan untuk perputaran roda ekonomi. Sekalipun boleh, batasan untuk mengelola aset tersebut menjadi produktif hanya sebesar 20%.

- Said Naum, misalnya. Yayasan wakaf ini menemui kesulitan karena wilayah mereka terletak pada zona fasilitas sosial. Mengingat letaknya yang strategis, di pusat kawasan bisnis Tanah Abang, potensi Said Namun begitu besar untuk mewujudkan wakaf produktif. Apalagi, mereka memiliki prospek dan perencanaan untuk mengembangkan lembaga mereka ke sektor perdagangan dan penginapan. Tentu, menurut mereka, semua pengembangan ini harus diletakkan dalam konteks pemajuan lembaga pendidikan Islam Said Naum.
- Yayasan ini sudah terbilang tua. Berdiri sejak 19 November 1975, yayasan ini merupakan penerus dari stichtings wakaf al Moeghbarah al Arabejah Batavia yang didirikan pada 9 Juni 1926 (lihat Stichtingsbrief akta no 24 kantor van J.W Roeloffs Valb, notaris te Batavia). Sejak berubah tahun 1975 maka yayasan ini mengelola sekolah dan kegiatan social lainnya. Posisi lahan yayasan yang berada di salah satu pusat bisnis di Kota Jakarta memiliki daya tarik tersendiri bagi berbagai pihak yang memiliki orientasi bisnis. Pengurus yayasan dituntut agar mampu mengelola lahan wakaf tersebut secara optimal dan professional. Untuk itu diperlukan perencanaan optimalisasi lahan wakaf yang lebih komprehensif. Sehingga mereka mampu menjawab tantangan ke depan. Penyusunan rencana optimalisasi lahan wakaf ini dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi eksternal yang berkembang dan kondisi internal yayasan sekarang dan masa depan.
- Adapun yang menjadi dasar pemikiran dalam optimalisasi lahan nazhir wakaf Said Naum, yaitu: a) agar lahan wakaf



Gambar foto di atas merupakan kondisi terakhir ruang dalam Masjid Nurul Abror.



Masjid Nurul Abror tak pernah sepi jemaah. Selain karena masjid dan petilasan, Masjid Nurul Abror di akui oleh para pekerja setempat sebagai tempat singgah untuk beristirahat.

#### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Salah satu narasumber menyampaikan bahwa uang sedekah ataupun dana sosial yang didapat untuk Masjid Nurul Abror di pakai untuk operasional masjid dan kegiatan masjid. Adapun ketika ditanyakan mengenai wakaf produktif narasumber mengakui bahwa ia hanya tahu bentuk wakaf yang lama ( Masjid/Musholla/ Sekolah) sehingga apabila terdapat tanah wakaf yang menjadi pertokoan itu adalah hal yang baru. Narasumber mendukung dan menyetujui ide tanah wakaf yang dapat menghasilkan keuntungan atau dibuat untuk urusan komersil.

Alamat Masjid Jl. Mangga Dua Dalam No.17, RT.1/RW.5, Mangga Dua Sel., Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10730 dengan titik kordinat peta google -6.138169, 106.825702.

### Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Dikarenakan peraturan pemerintah mengenai bangunan bersejarah fungsi Masjid Nurul Abror dan petilasannya tidak dapat dirubah peruntukannya. Gambar di bawah ini menjelaskan status Masjid Nurul Abror dan petilasannya.



Dalam plang tersebut bertuliskan “SK Gubernur DKI Jakarta No: CB. 11/1/12/1972 (Tgl 10 Jan 1972), Tentang : Penetapan Bangunan-Bangunan Bersejarah dan Monumen di Wilayah DKI Jakarta Sebagai yang di Lindungi (Monumenten) STLB 1931 No. 238.” serta tulisan mengenai ikarar perwakafan pada tanah dan bangunan tersebut.

yang mereka kelola bisa memberi manfaat yang lebih besar kepada masyarakat dan berkontribusi dalam penyelesaian permasalahan lahan dan ekonomi masyarakat kecil di wilayah Jakarta; b) hasil dari optimalisasi lahan wakaf diharapkan mampu membiayai program-program pengembangan yayasan di masa depan. Untuk merealisasikan kedua hal ini, rencana optimalisasi nazhir wakaf produktif perlu ditinjau ulang. Beberapa hal seperti bagaimana izin peruntukkan lahan wakaf dan peraturan pemerintah daerah setempat dengan meyesuaikan aturan zonasi karena terhambatnya aalah zona tanah wakaf tidak bisa dibangun secara optimal dalam aspek bisnis selama peruntukannya masih untuk fasilitas sosial.

- Yayasan Raudatul Mutaallimin, contoh lain, merupakan lembaga yang saat ini menjadi kebanggan masyarakat Betawi. Sebab, Raudatul Mutaallimin menjadi sebuah wadah fungsional dalam pemenuhan kerja-kerja yang tujuannya untuk pengembangan agama, ilmu pengetahuan, kehidupan sosial, dan kebudayaan. Selama 74 tahun yayasan wakaf ini, banyak perubahan dan perkembangan aset wakaf yayasan ini. Dari generasi ke generasi, perubahan aset itu terjadi karena diikuti oleh perkembangan Jakarta yang begitu cepat. Letak yayasan ini yang strategis, berada di tengah Sudirman sebagai jantung aktivitas perekonomian di Jakarta, sehingga tidak berlebihan bila mengatakan bahwa nilai ekonomi aset yayasan ini menjadi begitu tinggi dan harus dipertahankan keberadaannya. Penelitian ini menemukan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) aset wakaf yayasan ini sudah mencapai angka 40 juta, yang artinya perkiraan tanah wakaf yang

dikelola oleh yayasan ini kira-kira sudah sebesar 40 juta rupiah per meter persegi.

- Saat ini, yayasan Raudatul Mutaalimin memiliki beberapa Gedung untuk melaksanakan aktivitas pendidikan mulai dari tingkat pendidikan usia dini, madrasah ibtidaiyah, tsnawiyah, hingga Aliyah. Dari total aset tanah wakaf yang besarnya 8000 M2, tanah sebesar 2000 M2 dipergunakan untuk untuk pendidikan dan 1000 M2 untuk gedung perkantoran dengan bangunan fisik empat lantai. Sementara 5000 M2 sisanya masih kosong dan siap dibangun. Mereka pun mendaku terbuka dengan kedatangan para investor dalam membangun sisa lahan wakaf yang tersedia. Dalam penelitian ini, ditemukan bahwa nazhir memiliki rencana untuk meremajakan gedung perkantoran yang sudah mulai terlihat kusam dan kuno. Sebagai tambahan informasi, tanah kosong ini letaknya berjauhan dengan tanah seluas 3000 M2 yang sudah digunakan untuk kepentingan pendidikan dan perkantoran. Pun begitu, tanah ini juga terletak di tempat yang strategis, yakni di pinggir tol Jl. Mampang Prapatanm, Kebayoran Timur. Nazhir mengaku akan mendirikan apartemen syariah di atas tanah wakaf ini.

## 5. Manajemen Nazhir

- Mengembangkan harta wakaf merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pengelolanya (nazhir). Nazhir wakaf orang yang diberi wewenang dalam pengurusan harta wakaf. beberapa tanggung jawab nazhir menurut UU Wakaf adalah sebagai berikut: a) mengelola dan memelihara harta wakaf; b) menyewakan harta wakaf jika hal itu akan



Berdiri sejak 1841, masjid itu masih menyisakan mimbar dan empat pilar sebagai bagian aslinya.

Ada 12 makam yang menjadi bagian masjid. Namun satu makam yang paling sering menjadi tujuan utama ziarah warga, yaitu makam Sayyid Abu Bakar bin Sayyid Aluwi Bahsan Jamalulail. Dia adalah keturunan dari Husein bin Ali bin Abi

Thalib, menantu Rasulullah dari putrinya Fattimah Azzahra.


Adapun kolam kecil sedalam 15 meter yang semula digunakan untuk berwudhu, 20 tahun silam telah ditutup. Pihak pengurus masjid memutuskan sepakat menutupnya karena jamaah mulai melakukan ritual kepercayaan yang mengarah pada kemusyrikan.

## Gambaran Terkini



Letak Masjid yang bersinggungan dengan kawasan bisnis Mangga Dua terutama bersebelahan dengan Mall Mangga Dua. Untuk mencapai lokasi melalui Jln. Mangga Dua Dalam.

### 23. Masjid Nurul Abror

<b>Profil</b>	
Wakif	Syarifah
Nazhir	Idrus Jamalullail
Peruntukkan	Masjid (Masjis Nurul Abror)
Luas	2.116 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Mangga Dua Dalam No.17, RT 001 RW 005, Mangga Dua Selatan, Sawah Besar, Jakarta Pusat
Tanggal Sertifikat	20 Januari 1992
<b>Peta Satelit</b>	<b>Zonasi Tata Ruang</b>
	

#### Sejarah

Di kawasan Mangga Dua, Jakarta Pusat, yang selama ini dikenal sebagai pusat perbelanjaan ternyata juga terdapat sebuah masjid kuno bernama Nurul Abror.

mendatangkan keuntungan; c) menananmi tanah wakaf untuk pertanianatau perkebunan, baik dengan cara sewa atau kerjasama; d) membangun bangunan di atas tanah wakaf, seperti pertokoan atau perumahan; e) mengubah bentuk dan kondisi harta wakaf; f) melaksanakan syarat dari wakif yang tidak menyalahi hukum syara'; g) menjaga dan mempertahankan harta wakaf; h) membayarkan kewajiban yang timbul dari pengelolaan wakaf dari hasil wakaf itu sendiri; i) mendistribusikan hasil atau manfaat wakaf kepada pihak-pihak yang berhak menerimanya; dan j) memperbaiki aset wakaf yang rusak hingga kembali bermanfaat.

- Penelitian ini menemukan bahwa semakin baik manajemen yang dikembangkan oleh nazhir, semakin baik pengembangan wakaf produktif yang mereka lakukan. Tidak harus terlembaga dalam sebuah yayasan, nazhir yang hanya mengembangkan manajemen sederhana bahkan mampu memperlihatkan keberhasilannya dalam mengembangkan aset wakaf mereka. Meski demikian, bukan berarti bahwa nazhir yang belum memiliki manajemen yang baik tidak dapat berhasil. Ada beberapa kasus di DKI Jakarta dimana aset tanah wakaf dapat berkembang dengan manajemen yang belum baik. Hal ini barangkali dapat terjadi karena lokasi aset-aset tanah wakaf ini berada di wilayah yang produktif.

#### 6. Tantangan Ideologi dalam Mengembangkan Tanah Wakaf

- Sekalipun semangat pengarusutamaan wakaf produktif sudah mulai dilakukan, namun tantangan-tantangan yang bersifat ideologi masih bisa ditemukan. Keluarnya Fatwa MUI tentang Wakaf Uang, sebagai salah instrumen wakaf

yang mampu berkontribusi dalam akselerasi praktik wakaf produktif di Indonesia kontemporer, sepertinya belum bisa mengatasi persoalan ini. Bahkan, ada nazhir yang beranggapan bahwa fatwa tersebut tidak lebih dari cara negara untuk melegalkan praktik-praktik riba maupun gharar, sebagaimana yang mereka anggap dari praktik wakaf uang dalam bentuk wakaf asuransi atau wakaf saham. Tantangan yang bersifat ideologi ini datang dari sisi wakif, nazhir, stakeholder, maupun masyarakat awam secara umum.

- Dari sisi wakif, penelitian ini menemukan bahwa masih ada aset wakaf di DKI Jakarta yang sulit diproduktifkan karena wakif memberikan amanah kepada nazhir agar aset wakaf hanya boleh diperuntukkan untuk keperluan ritual dan ibadah semata. Dalam kasus Masjid Mathla'ul Anwar, meskipun masjid ini punya luas tanah yang relatif besar dan terletak di Sudirman yang notabene kawasan bisnis, namun pemanfaatannya hanya untuk tempat parkir yang bisa memuat mobil maksimal dua puluh dan pangkalan warung kaki lima yang bisa menampung setidaknya sepuluh gerobak.
- Ada anggapan di masyarakat bahwa menyerahkan tanah wakaf apabila disertai pernyataan tertulis akan mengurangi pahala yang didapat. Tentu saja ini tidak bisa disalahkan. Namun artinya, masyarakat belum memiliki kesadaran transparansi yang begitu baik sekalipun sudah ada kewajiban melapor ke BWI secara periodik. Hal ini juga ditemukan dalam penelitian ini. Nazhir Masjid Nurul Abror, misalnya, tidak pernah melakukan pembaharuan data karena dianggap

tanah wakaf berada dalam zonasi bisnis dan komersil dan tidak mempermasalahkan hal tersebut karena pengurus yayasan sudah mengetahui mengenai zonasi.



Kegiatan ekstrakurikuler di sekolah Pluit Raya meliputi : Tahfiz Quran; Pramuka; Paskibra; Futsal; Voly Basket; Paduan Suara; BTQ (Baca Tulis Quran)/ SBQ (Seni Baca Quran); Karate; Tae kwondo; Marawis; Tari Tradisional; Marching Band.

Sekolah Pluit Raya telah terdata oleh Kemendikbud dengan profil sekolah yang dapat di akses di internet <http://sekolah.data.kemdikbud.go.id/index.php/chome/profil/00f50c96-2bf5-e011-965a-c16ecd9aa817>

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Menurut narasumber, pengelolaan sekolah hingga demikian maju juga dapat dijadikan indikator bahwa Nazhir ataupun pengelola yayasan sukses dalam mengelola tanah wakaf terutama di bidang pendidikan. Narasumber menyampaikan keuntungan yang didapat dari kegiatan Sekolah Raya Pluit juga termasuk dalam visi pendidikan menjadikan murid-murid sebagai pelajar yang memiliki bekal di lapangan dan tidak lupa bekal agama, sehingga kelak siswa dapat menjadi manusia yang berguna.

Selain itu, Narasumber juga menambahkan SDM pendidik guru juga menjadi kunci sukses dalam mengajar dan mendidik siswa-siswi Sekolah Raya Pluit. Sekolah Raya Pluit menggunakan sistem test dan sertifikasi keguruan sebagai tolak ukur kompetensi pengajar. Sehingga tidak heran Sekolah Raya Pluit menurut narasumber adalah salah satu sekolah pilihan swasta di daerah Pluit Jakarta Utara.

Membicarakan Zonasi, Narasumber menceritakan bahwasanya tanah wakaf yayasan lebih besar dari yang sekarang, namun entah bagaimana Mall Emporium Pluit berdiri sebageian di tanah wakaf milik yayasan. Narasumber mengatahui bahwa sekolah atau

itu tidak begitu penting, sebab mereka terus bergerak untuk kemajuan umat Muslim di sekitar Mangga Dua. Urusan administrasi bisa jadi nomor ke sekian setelah misi sosio-religius dapat diraih.

- Tim peneliti juga menemukan bahwa masih ada wakif yang berpendapat bahwa wakaf yang terbaik adalah untuk membangun masjid. Sehingga, ketika melakukan ikrar wakaf, mereka menyebut bahwa tanahnya digunakan untuk pembangunan masjid. Kata-kata ini mengikat dan berpotensi mematikan para pengelolanya di kemudian hari. Apalagi, sejalan seiring dengan perubahan tata kota yang begitu dinamis, ada kemungkinan bahwa posisi masjid akan menjadi hambatan dalam perubahan tersebut, sebab kepentingan membangun infrastruktur seperti jalan dan ruang terbuka hijau jauh lebih signifikan. Bila sudah begini, posisi masjid akan diruislag tanpa kaidah apple to apple sehingga ada kemungkinan tanah wakaf yang awalnya produktif menjadi tidak produktif. Penelitian ini memperlihatkan bahwa akan lebih baik bila ikrarnya wakaf disebutkan untuk kepentingan umat, kemanusiaan, fisabilillah, atau kepentingan lain yang sifatnya umum. Sebab, hal ini jauh lebih fleksibel dalam pengembangan aset wakaf menjadi produktif di kemudian hari. Aset wakaf yang awalnya masjid bisa saja menjadi kampung (seperti terjadi di Masjid Luar Batang), rumah sakit atau dijual untuk modal usaha masyarakat Muslim.
- Nazhir memegang kunci dalam pertumbuhan aset wakaf supaya menjadi produktif. Tapi, masih ada nazhir yang membatasi potensi aset tanah wakaf agar punya

kebermanfaatan yang lebih luas. Sebab, para nazhir yang dimaksud ini merasa bahwa memproduktifkan wakaf sama saja mengkomersialisasikannya. Mereka merasa hal ini bertentangan dengan visi-misi keagamaan, dimana tanah wakaf seharusnya bisa berkontribusi dalam proses Islamisasi sekaligus penguatan ajaran agama Islam di DKI Jakarta. Beberapa dari mereka bahkan menganggap bahwa tidak semestinya “mengkomersialisasikan” tanah wakaf karena hal tersebut bertentangan dengan ajaran agama. Yayasan Pendidikan Annida sebagai nazhir, meskipun sudah berhasil mengembangkan aset tanah wakafnya begitu signifikan dalam 20 tahun terakhir, tapi masih menganggap tabu wakaf produktif. Mereka beranggapan bahwa wakaf produktif tidak semestinya dilakukan karena mengkomersialisasi harta umat.

- Selain itu, tidak bisa dipungkiri bahwa sebagian masyarakat muslim di DKI Jakarta adalah masyarakat religious. Di antara mereka bahkan rutin mengikuti majlis shalawat yang kerap digelar oleh para habaib. Hubungan masyarakat jenis ini dengan para habaib begitu erat, sehingga hampir semua yang dikatakan oleh habaib akan diikuti oleh mereka tanpa kritik. Hal ini misalnya terjadi pada kasus Pilkada DKI Jakarta 2017 dan Pilpres 2019 dimana faktor habib Rizieq Shihab begitu sentral dalam mobilisasi mereka merespon dua pemilihan tersebut. Dalam upaya pengarusutamaan wakaf produktif nampaknya hal ini juga punya korelasi. Beberapa nazhir aset tanah wakaf di DKI Jakarta merupakan keluarga atau paling tidak kerabat keluarga habaib, sebab aset wakaf tersebut memang diwakafkan oleh beberapa

menelusuri informasi sekolah Pluit Raya di internet. <http://pluitrayaschool.blogspot.com>; <http://smppluitrayajakarta.blogspot.com> <http://smkpluitrayajakarta.blogspot.com>. Atau pun dapat di cari melalui media sosial Facebook Yayasan Al mukhlisin Pluit atau Instagram

Dengan tiga alamat web diatas, dapat diketahui aktivitas sekolah seperti perlombaan, ujian ataupun kegiatan hari besar keagamaan seperti Qurban dan peringatan Maulud Nabi Muhammad.



Pendidikan Pluit Raya dibuka pada tahun 1983 yang meliputi jenjang pendidikan TK-SD-SMP-SMA-SMK (SMEA). Saat ini jumlah siswa kami 1070 siswa yang dibimbing oleh sarjana-sarjan yang berkualitas lulusan dari berbagai perguruan tinggi ternama.

### Gambaran Terkini



Sekolah Pluit Raya yang dibawah naungan Yayasan Al Mukhlisin beralamat Jl. Jemb. 3 Raya No.1, RT.23/RW.8, Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jkt Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14440 dengan titik kordinat peta google -6.128135, 106.792092

Bila meninjau dari lokasi Sekolah Pluit Raya bertempat dapat di katakan bahwa sekolah berdiri di kawasan elite bilangan Jakarta Utara. Sebab letaknya berdempet dengan Emporium Pluit Mall. Akses menuju Sekolah Pluit Raya dapat dengan mudah dicapai karena letaknya yang langsung menghadap jalan raya.

### Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Indikator keberhasilan pengurus yayasan pada institusi pendidikan Sekolah Pluit Raya dapat dengan mudah dilihat dengan

habaib. Nazhir yang disebut-sebut ini umumnya tidak memiliki independensi terhadap pengelolaan aset wakaf.

- Penyebab lain, sebagian besar masyarakat muslim lebih mementingkan aspek keabadian benda wakaf dari pada aspek kemanfaatan, dan di samping itu tidak maksimalnya pengelolaan wakaf di Indonesia ini karena adanya pemahaman fiqih fanatik dalam mazhab tertentu yang melarang adanya perubahan peruntukan terhadap benda-benda wakaf. Naibnya lagi tidak sedikit di antara nazhir yang justru mengambil keuntungan dengan menyalahgunakan peruntukan wakaf dengan menyewakan wakaf untuk bisnis demi kepentingan pribadi.
- Terakhir, dari sisi stakeholder, rasanya tidak banyak pemangku otoritas di Jakarta yang memahami persoalan sosial-keagamaan di masyarakat secara mendalam. Sehingga, dalam pengambilan keputusan mereka entah cenderung berhati-hati ataupun justru mengabaikan aspek-aspek keagamaan yang melekat di masyarakat. Hal ini terjadi juga dalam penyusunan regulasi zonasi dimana aspek wakaf tidak diperhitungkan secara matang dengan asumsi mereka boleh mengajukan perubahan peruntukkan, yang tentunya tidak mudah. Sifat stakeholder seperti ini dalam derajat tertentu menghambat pengembangan wakaf produktif dan menarik persoalan ini menjadi kasuistik alih-alih sistemik.



### 7. Kurangnya Paparan Wakaf Produktif dan Peraturan Tata Ruang

- Masih banyak nazhir yang tidak begitu memahami konsep wakaf produktif. Kebanyakan mereka masih beranggapan

bahwa memproduktifkan wakaf bertentangan dengan semangat keagamaan karena memuat nuansa kapitalistik. Padahal semangat wakaf produktif tidak melulu seperti itu. Justru wakaf produktif bisa diletakkan dalam konteks pengembangan wakaf secara luas. Sebuah yayasan, sekalipun tidak memiliki unit bisnis, bisa berkembang pesat karena ditopang oleh manajemen yang mumpuni.

- Mengenai peraturan tata ruang, hanya segelintir nazhir yang memahaminya. Selebihnya tidak paham sama sekali, atau paham namun tidak tahu harus berbuat apa. Oleh karena, dalam penelitian ini, tidak begitu banyak ditemukan persoalan nyata mengenai aturan ini. Apalagi, banyak nazhir yang tidak mengeksplorasi potensi wakafnya ke ranah yang tidak pernah mereka bayangkan sebelumnya. Masjid, contohnya, tidak pernah terbayangkan untuk dijadikan pusat bisnis dan perbelanjaan oleh para nazhir. Sehingga, tidak ada status tanah wakaf yang peruntukkannya menyebrang, yakni dari ibadah ke tempat perbelanjaan.
- Kedua hal di atas, perlu diakui, bisa terjadi karena minimnya sosialisasi ke tingkat akar rumput. BWI--dalam konteks ini bekerjasama dengan segala pemegang kebijakan yang berkepentingan dengan aturan zonasi--sebagai empunya otoritas kurang memaksimalkan media-media yang ada dalam mengarusutamakan konsep wakaf produktif. Agaknya, BWI masih terpaku dengan cara-cara konvensional seperti workshop dan pelatihan, paling banter pemberitaan di media nasional, dalam mempromosikan dirinya sendiri. Perlu juga merambah media-media baru seperti Instagram, Twitter, dan YouTube. Kemasan penyampaiannya pun

## 22. Yayasan Al-Mukhlisin Pluit

Profil	
Wakif	Ir. Darundono
Nazhir	H. Rusmin
Peruntukkan	Masjid dan Pendidikan (Yayasan Al-Mukhlisin, Pluit)
Luas	5.076,50 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Jembatan 3 Raya No.1, RT 23 RW 008, Penjaringan, Penjaringan, Jakarta Utara.
Tanggal Sertifikat	23 Februari 1993
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Sekolah Pluit Raya, nama aslinya Pendidikan Pluit Raya, yang bernaung di bawah naungan Yayasan Al-Mukhlisin yang diketuai oleh Bapak DR. H. Harun Al-Rasyid, M. Si. dan Ketua Bidang Pendidikanya Bapak DR.H.MUSANEP,MA.MM. M.Pd.I.

## Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi

Adapun Narasumber mengatakan bahwa uang ataupun dana yang didapat dari para jemaah digunakan untuk biaya kegiatan-kegiatan masjid dan pemeliharaan masjid.

Membicarakan mengenai zonasi dan pertanahan tampaknya narasumber yang ditemui tampak enggan membahas. Kami menduga alasan penertiban perkampungan tampaknya menjadi isu yang sedikit sensitif. Dari beberapa informasi yang kami dapat, Perkampungan Luar Batang sudah seperti menjadi satu kesatuan dengan Petilasan dan Masjid Luar Batang. Sehingga adanya wacana penertiban kampung di wilayah Jakarta Utara terutama setelah Kampung Nelayan dan Kampung Aquarium membuat masyarakat perkampungan Luar Batang meyakini protes dan siaga.

harus segar dan memperhatikan semangat zaman yang menekankan informasi audio-visual, alih-alih teks semata.

## 8. Hambatan Regulasi dan Administratif

- Beberapa nazhir mengalami jalan buntu ketika berupaya mengubah status peruntukannya ke Pemprov DKI Jakarta. Hal ini terjadi karena masih ada persoalan birokrasi yang Panjang dalam menyelesaikan persoalan ini. Meskipun sudah ada upaya dari nazhir dalam menyuarakan kegelisahannya langsung ke Gubernur DKI Jakarta, Bapak Anies Baswedan, tetap saja persoalan seperti ini tidak selesai. Memang ada respon positif dari gubernur sebab dirinya langsung memberikan rekomendasi kepada staf di bawahnya agar para nazhir yang melakukan audiensi dapat segera mengubah status tanah wakafnya dalam peraturan tata ruang. Namun persoalannya, para pegawai administrasi di meja depan juga punya standar prosedural yang harus dipenuhi. Bagi para pegawai ini, nazhir-nazhir ini masih memiliki persoalan dengan data tanah yang tidak sinkron antara sertifikat dengan data pertanahan. Terlepas dari mengapa data tersebut bisa berbeda, satu hal bahwa persoalan administrasi masih menjadi tantangan yang belum terselesaikan dalam memproduktifkan tanah wakaf yang ada.
- Dari sisi regulasi, tanah wakaf masih diperlakukan sama dengan tanah lainnya. Tentu saja hal ini memiliki konsekuensi terhadap status-status tanah wakaf. Tanah wakaf kerap disamakan dengan tanah dengan kategori tanah dengan peruntukkan pendidikan dan urusan ibadah. Padahal, tidak semua lembaga pendidikan maupun rumah

ibadah berstatus tanah wakaf. Bahkan masih ada masjid yang belum berstatus wakaf sekalipun sudah diatur bahwa masjid haruslah berdiri di atas tanah wakaf. Beberapa praktik nazhir bahkan menunjukkan bahwa tanah wakaf sudah ada yang masuk ke kategori bisnis. Bila begini, regulasi ini berpotensi bermasalah jika tidak diubah dan mempertimbangkan tanah wakaf dalam penyusunannya.

- Selain itu, penelitian ini juga memperlihatkan bahwa masih ada praktek “bawah tangan” yang membuat pendataan sistem wakaf produktif tidak berjalan maksimal. Karena masyarakat masih melakukan penyerahan tanah wakaf secara lisan tanpa surat-surat dukungan. Tentu saja akibatnya Akta Ikrar Wakaf tidak dapat dikeluarkan dan hal ini mempersulit nazhir yang punya keinginan besar dalam memproduksi tanah wakaf yang dikelolanya. Dampak lainnya, Badan Pertanahan Nasional juga kesulitan dalam penerbitan sertifikat tanah wakaf. Oleh karena itu, Kepala KUA selaku pembuat AIW dan para nadzir yang diberi amanah untuk mengelola tanah wakaf agar lebih pro aktif menjaga asset wakaf. Sehingga secara hukum tanah wakaf ini dapat dikelola secara baik. Tujuannya agar dapat mengurangi permasalahan tanah wakaf yang terjadi di kemudian hari.

## 9. Pandangan Stakeholders Merespon Wakaf Produktif

- Masih ada cara pandang yang kurang tepat dari para pemegang kebijakan mengenai wakaf produktif. Hal itu akhirnya memperumit pertumbuhan dan pengarusutamaan praktik wakaf produktif di Indonesia, khususnya di DKI Jakarta. Mereka merasa bahwa tanah wakaf yang ingin

Telah banyak Kajian Masjid Luar Batang, terutama ditelisik dalam bidang wisata. Ada empat wisata yang berpotensi untuk dikembangkan yaitu wisata religi, wisata belanja, wisata kuliner dan wisata bahari.

Empat potensi wisata ini didukung oleh kondisi permukiman yang berada di perkotaan dan dekat dengan kota lama Jakarta. Perekaman dan pendeskripsian lingkungan permukiman meliputi kondisi jalan, bentuk rumah, orientasi rumah, perparkiran, dan ruang terbuka.

Tingginya intensitas aktivitas ziarah ke makam Habib Husein yang lokasinya di serambi masjid Luar Batang, menimbulkan terjadinya aktivitas lain di sekitar masjid. Aktivitas yang dimaksud adalah aktivitas yang bernilai komersial seperti adanya bazar dan pasar malam Jumat, munculnya warung-warung menjual minuman dan makanan, penjual perlengkapan ziarah (kembang payung, kemenyan, air), warung-warung kelontong, dan persewaan KM/WC.

Ada keterkaitan antara potensi wisata religi, wisata belanja dan wisata kuliner dengan lingkungan permukiman. Dapat dilihat bahwa sebagian rumah tinggal terutama yang berada di akses menuju Masjid Luar Batang difungsikan juga untuk usaha warung atau jualan. Secara arsitektural dapat dilihat dari bentuk rumahnya yang pada bagian depan penuh dengan barang dagangan. Tampak rumahnya seperti warung atau toko. Hal ini berbeda dengan bentuk rumah yang berada jauh dari akses Masjid Luar Batang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan, pada umumnya para peziarah datang dari daerah-daerah di wilayah Jabodetabek, Banten, dan Jawa Barat.

komoditas yang lebih bervariasi lagi misalnya dengan ditambah souvenir khas dari Luar Batang sehingga bisa dijadikan oleh-oleh.

Pusat kegiatan bazaar ada di sekitar pelataran dan parkir Masjid. Selain pelataran Masjid, area berdagang juga meluas sampai ke ruas jalan Luar Batang 1 dan 5, serta sebagian ruas jalan Luar Batang 7.

### Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Masjid dan kawasan sekitarnya merupakan wilayah atraksi. Dapat di katakan Tanah Luar Batang adalah tanah wisata religi. Akan tetapi, beberapa melihat permasalahan yaitu ketidak teraturan kawasan dan pemukiman disekitar Masjid Luar Batang. Area Pasar dan Pemukiman yang saling berhimpitan menunjukkan betapa ramai dan atraktifnya Masjid Luar Batang. Namun juga menimbulkan kesan kumuh.



diproduktifkan tidak boleh lebih dari 20%, sebab dalam peraturan tata ruang banyak tanah wakaf yang berada di kategori tanah untuk peruntukan sosial. Para nazhir diperbolehkan mengembangkan tanah wakafnya sesuai dengan konsep wakaf produktif namun terbatas. Dengan anggapan seperti ini para pemegang kebijakan sudah merasa memberikan perhatian dalam pengarusutamaan wakaf produktif.

- Namun sayangnya, ketentuan penggunaan 20% untuk diproduktifkan justru “mematikan” upaya pengarusutamaan wakaf produktif di DKI Jakarta. Keliatannya wakaf produktif dianggap oleh para stakeholder sebagai upaya komersialisasi tanah sosial. Agar tidak memunculkan kecemburuan bagi masyarakat beragama lainnya, stakeholder beranggapan agar “komersialisasi” tanah wakaf tidak dilakukan secara berlebihan. Tapi sekali lagi, rasanya ini menjadi cara pandang yang belum tepat mengenai wakaf produktif.



Tempat ini sempat menjadi perhatian masyarakat luas di karenakan polemik rencana penertiban dan pengusuran di perkampungan Luar Batang di Penjaringan yang di lakukan oleh Gubernur Ahok pada tahun 2016.

Dari eksplorasi dan pengamatan serta wawancara didapatkan data bahwa Masjid Luar Batang selain digunakan untuk kegiatan peribadatan (sholat lima waktu, sholat jum'at, sholat ied, dll) juga digunakan untuk peringatan hari besar Islam, pengajian rutin dan haul Habib Husein bin Abu Bakar Alaydrus.

Pengajian rutin dilakukan pada malam jum'at, malam minggu dan malam rabu, pengajian tidak hanya membaca Yasin dan Tahlil tetapi uga ada beberapa topik kajian yaitu Fiqih, AlQur'an dan tajwid. Ustadz yang mengisi pengajian bervariasi tidak selalu dari daerah sekitar Luar Batang tetapi juga sampai ke daerah-daerah lain. Beberapa diantaranya adalah Ustadz Sukma Kosim, Ustadz Nurjen, Ustadz Habib Alwi, Ustadz Abdur Rahman.

Kegiatan ziarah pada setiap malam Jumat mengalami peningkatan jumlah peziarah dibandingkan dengan hari-hari biasa, sehingga kondisi ini memunculkan banyak pedagang dadakan yang menyediakan berbagai keperluan para peziarah. Setiap malam jum'at karena banyak peziarah maka para pedagang Kegiatan bazaar malam jumat ini bisa dikembangkan menjadi wisata belanja. Dengan



Masjid Jami Keramat Luar Batang sering didatangi peziarah dari berbagai pelosok tanah air. Pada 2016, kawasan di sekitar Masjid Luar Batang sempat diterpa wacana penggusuran oleh Pemprov DKI Jakarta. Namun wacana tersebut ditentang oleh Yusril Ihza Mahendra, seorang pengacara kondang yang juga pakar hukum tata negara. Menurut Yusril, tanah Luar Batang yang hendak digusur Pemprov DKI itu adalah sah sebagai tanah milik warga dan hak kepemilikan mereka atas tanah tersebut dilindungi undang-undang.

Yusril juga berkilah bahwa negara tidak memiliki tanah, melainkan hanya menguasai. Karenanya, pemerintah tidak bisa secara sepihak melakukan penggusuran dengan dalih atas nama negara. Pernyataan yang sama juga disampaikan Yusril ketika membela warga Bidara Cina dari penggusuran yang dilakukan oleh Pemprov DKI, sehingga mereka berhasil memenangkan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta.

Terdapat anggota kelompok 'Mutawali', penduduk asli yang keluar dari kampung tersebut yang diserahi tugas sebagai pengelola makam keramat.

### Gambaran Terkini

Lokasi tempat ini berada pada alamat Jl. Luar Batang V No.10, RT.07/RW.3, Penjaringan, Kec. Penjaringan, Kota Jkt Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 14440 dengan titik koordinat peta google -6.123752, 106.806632.

## Beberapa Profil Tanah Wakaf di DKI Jakarta

### 1. Yayasan Wakaf Masjid Jami Al-Barkah

Profil Aset Wakaf	
Wakif	H. Okib bin Naisin
Nazhir	KH. Abdul Shomad Naisin
Peruntukkan	Masjid (Masjid Jami Al-Barkah)
Luas	5.000 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Kemang Utara RT 002 RW 004, Bangka, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
Tanggal Sertifikat	23 Januari 1983
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Masjid Jami Al-Barkah, atau Al-Barkah, merupakan satu contoh penting bagaimana masjid komunitas dibuat secara bergotong-royong oleh masyarakat sekitar. Pertama didirikan pada 1818 di era

kolonial Belanda, masjid ini terus tumbuh menjadi salah satu ritus sejarah publik buat masyarakat Jakarta. Pada 1932, misalnya, masjid ini mulai menggunakan papan sebagai bahan bangunannya yang disumbang oleh jamaah di lingkungan sekitar masjid.

H. Okib—saksi sejarah sekaligus nazhir aset wakaf ini—masih ingat bagaimana proses pembangunan masjid ini dari waktu ke waktu. Berdiri di atas tanah rawa-rawa yang mempunyai kedalaman kurang lebih satu meter, proses pembuatan pondasi masjid ini terbilang susah. Belum lagi dengan perizinan yang terbilang ruwet. Seiring berjalan waktu, tanah yang menjadi alas dari masjid ini mulai terdaftar sebagai tanah wakaf pada 1989.

### Gambaran Terkini

Saat ini, masjid ini sudah memiliki dua lantai semenjak 2012. Kepengurusan Tanah wakaf ini mengalami turun temurun di lakukan oleh keluarga wakif dari anak laki-laki, sejak diwakafkannya tanah ini pengesahan menjadi tanah wakaf tertulis dalam sertifikat maupun ikrar wakaf pada tahun 1989 atas nama wakif H. Ukib bin Naisin dan sekaligus yang menjadi nazhir pengesahan ini di ikuti oleh pemberian ikrar wakaf kepada KH. Abdul Shomad Naisin, seiring waktu setelah beliau wafat maka kepengurusan di serahkan kepada putra beliau yaitu bapak H. Nazhir KH. Abdul Shomad Naisin yang saat ini menjadi nazhir tetap kepengurusan yayasan masjid al-Barkah, tidak hanya masjid keseluruhan dari kepemilikan yayasan yang berdiri di atas tanah wakaf di bawah pengawasan dan kepengurusan H. Nashir bin Abdul Shomad Naisin.

Masjid al-Barkah untuk kondisi bangunan lantai atas bangunan masjid belum dipergunakan karena sedang masa dalam proses pembangunan. Pembangunan masjid al-Barkah mengalami pasang

bin Abubakar bin Abdillah Alaydrus atau lebih dikenal dengan ‘Habib Husein’. Dia merupakan seorang Arab Hadramaut yang hijrah ke tanah Jawa melalui Pelabuhan Sunda Kelapa pada 1736. Silsilahnya dikatakan tersambung kepada Nabi Muhammad SAW.



Masjid Jami Keramat Luar Batang dibangun Habib Husein pada Abad ke-18. Habib Husein sendiri dikenal sebagai salah seorang tokoh penentang Kolonial Belanda di kawasan Sunda Kelapa. Karena sikapnya tersebut, ia sempat merasakan kehidupan penjara. Habib Husein wafat pada 24 Juni 1756 dalam usia yang relatif masih muda, yaitu kurang dari empat puluh tahun.

Nama masjid ini diberikan sesuai dengan julukan Habib Husein, yaitu Habib Luar Batang. Ia dijuluki demikian karena konon dahulu ketika Habib Husein meninggal dan hendak dikuburkan di sekitar Tanah Abang, tiba-tiba jenazahnya sudah tidak ada di

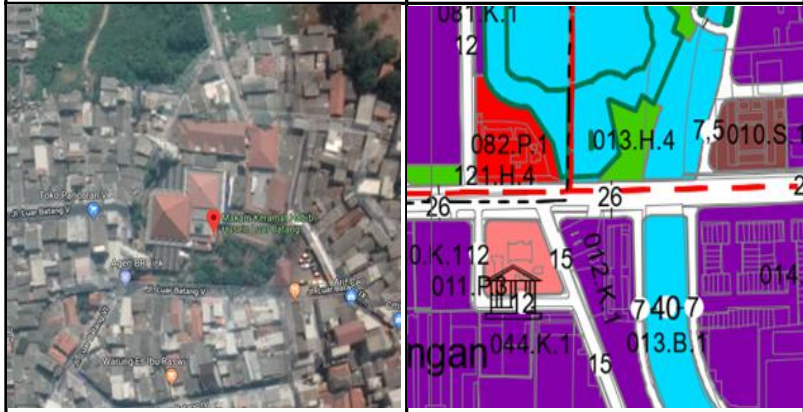


dalam “kurung batang”. Hal tersebut berlangsung sampai tiga kali. Akhirnya para jama’ah kala itu bermufakat untuk memakamkan dia di tempatnya sekarang ini. Jadi maksudnya, keluar dari “kurung batang”.

Pada awal 2000, Pemprov DKI menetapkan masjid itu sebagai bangunan cagar budaya. Bangunannya lalu direnovasi menjadi bergaya Turki-Jawa.

## 21. Masjid Kramat Luar Batang

Profil	
Wakif	Husen Alaydrus
Nazhir	Keluarga Husen Alaydrus
Peruntukkan	Masjid (Masjid Kramat Luar Batang)
Luas	5.780 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Luar Batang V No.10, RT 007 RW 003, Penjaringan, Penjaringan, Jakarta Utara.
Tanggal Sertifikat	25 Februari 1987
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang



### Sejarah

Masjid Jami Keramat Luar Batang atau juga populer dengan sebutan Masjid Luar Batang adalah sebuah bangunan ibadah bersejarah yang berada di daerah Penjaringan, Jakarta Utara. Di masjid ini terdapat makam seorang ulama bernama Habib Husein

surut dalam proses membangun karena tidak ada biaya yang bisa menunjang pembangunan hal ini sudah mendapat respon dari beberapa warga setempat mengeluhkan tentang keadaan masjid al-Barkah yang tidak juga kunjung selesai pembangunannya. Jika di amati baik dari yayasan masjid maupun yayasan sekolah kondisi masjid al-Barkah dan yayasan sekolah saadatul Muslimin kondisi bangunan banyak yang rusak semua terlihat dari kondisi bangunan yang sudah tampak kusam, kumuh, dan tidak terawat dengan baik. Sekolah yayasan saadatul Muslimin pada awal pendirian mempunyai jurusan SMK, SMA, SMP dan Madrasah Ibtidaiyah dan memiliki siswa yang cukup ramai, namun sejak tahun 2000 manajemen sekolah hanya menerima Madrasah Ibtidaiyah saja. Hal ini disebabkan oleh kurangnya minat masyarakat secara umum untuk mendaftarkan anak-anak mereka ke yayasan madrasah Saadatul Muslimin. Lemahnya manajemen pengelolaan yayasan sekolah saadatul Muslimin menyebabkan sekolah ini sepi dan kurang diminati warga untuk belajar menuntut ilmu di madrasah saadatul Muslimin ini. Sangat disayangkan gedung madrasah yang berlantai dua ini hanya di pergunakan untuk sekolah ibtidaiyah yang siswa dan siswinya tidak kurang dari 200 murid. Luas tanah keseluruhan yayasan madrasah saadatul muslimin dan masjid al-barkah senilai 5000 m<sup>2</sup> sedangkan sisa lahan dari seluruh total tanah wakaf ini sekitar 500 m<sup>2</sup>, terdiri dari sisa lahan masjid 200 m<sup>2</sup>, sisa lahan madrasah 200 m<sup>2</sup>, dan sisa bangunan lainnya di gunakan oleh nazhir untuk rumah tempat tinggal nazhir. Sisa dari lahan yang belum terpakai saat ini dipergunakan untuk parkir dan lapangan sekolah yayasan wakaf ini terdiri dari bangunan sekolah yang madrasah Saadatul Muslimin, dan bangunan masjid al-Barkah, serta pemakaman keluarga. Luas lahan penggunaan masjid

sekitar 2000 m<sup>2</sup> sedangkan sisa lahan yang belum digunakan sekitar 300m<sup>2</sup>.

Lokasi lahan yayasan wakaf ini berdekatan dengan pasar inpres dari lokasi yayasan sekitar 200 meter, yayasan ini berdekatan dengan Jalan raya angkutan kota, berdekatan pula dengan perkantoran tepatnya kantor kelurahan berjarak sekitar 300 meter, berdekatan pula dengan KFC perapatan mampang sekitar jarak 300 meter dari lokasi yayasan masjid al-Barkah. Sedangkan untuk trayek transportasi umum jurusan kampung melayu, Blok M, lebak Bulus, Rambutan dan lain sebagainya. Mudah dan strategisnya lokasi masjid al-Barkah maka mempengaruhi pula dengan nilai NJOP lokasi yayasan ini NJOP saat ini 6 juta. Jumlah total dari keseluruhan nilai aset yang tercatat pada yayasan al-Barkah diperkirakan sejumlah 20 milyar.

Tampak gambar foto bagian depan yayasan masjid al-Barkah



Photo gambar lokasi yayasan masjid al-Barkah dilalui oleh transportasi umum

### Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi

Nazhir tidak memiliki banyak pengetahuan mengenai wakaf produktif. Nazhir hanya mengetahui bahwa wakaf biasanya berupa tanah dan bangunan. Menurut nazhir selama ini kegiatan produktif yang pernah dilakukan oleh pengurus masjid adalah mendirikan TPA akan tetapi saat ini Taman Pendidikan Al-qu'ran sudah tidak berjalan lagi disana. Selain itu, masjid juga mempunyai ambulance. Namun, ambulance ini tidak disewakan melainkan dipakai secara gratis jika ada warga sekitar atau jamaah masjid yang membutuhkannya. Artinya, pendapatan yang didapatkan oleh masjid hanya dari uang amal yang dikumpulkan di dalam kotak amal untuk membayar petugas kebersihan dan operasional masjid.

pihak masjid melakukan advokasi untuk mengklaim tanah tersebut, pihak Pemda mengatakan bahwa masjid dan bangunan yang hancur bekas Kantor Kelurahan Cipayung tersebut sebetulnya berada di zona hijau dan tanah yang dulunya kantor kelurahan tersebut berstatus hak pengelolaan yang dipegang oleh pemerintah DKI.

### Gambaran Terkini

Menurut pewawancara, tanah wakaf ini memiliki potensi yang besar untuk diproduktifkan karena berada di pinggir jalan raya dan di sebelahnya terdapat lahan kosong yang dapat dibangun untuk gedung madrasah. Namun, zona masjid dan tanah kosong merupakan zona hijau yang memiliki kegiatan yang terbatas dalam kegiatan usaha. Akan sangat baik jika tanah wakaf tersebut bisa lebih dimaksimalkan pemanfaatannya. Disamping nazhir wakaf sangat aktif dan bertanggungjawab.

### Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Nazhir merupakan perkumpulan yang diketuai oleh Hj. Sabenny Peni, S.Sos. Beliau telah menjadi nazhir sejak tahun 2006. Awalnya beliau adalah sekretaris. Bapak Benny dipercaya sebagai seorang nazhir karenan dianggap memiliki wawasan dan disegani oleh masyarakat sekitar. Dalam menentukan kebijakan saat ini Bapak Benny sebagai ketua memiliki andil yang sangat besar dalam menentukan keputusan yang berkaitan dengan kegiatan masjid.

Nazhir wakaf merupakan orang yang kompeten dan bertanggung jawab. Mereka telah berinisiatif untuk melakukan advokasi agar mendapatkan sebagian tanah yang telah diwakafkan oleh TNI Angkatan Darat. Namun advokasi yang telah dilakukan sejak akhir tahun 2013 hingga saat ini belum berhasil karena zonasi hijau dan klaim hak pengelolaan dari pemerintah.





Luas bangunan masjid sekitar 1.700 m<sup>2</sup>, sisa lahan masjid 300 m<sup>2</sup> masjid ini terdiri dari 2 lantai yaitu lantai atas dan lantai bawah, saat ini penggunaan ruangan masih di lantai bawah sementara bagian lantai atas masih tahap renovasi pembangunan yang belum kunjung juga selesai dan tampak belum layak untuk di pergunakan. Tidak hanya dilantai atas saja untuk bangunan lantai bawahpun kondisi masjid sudah rusak, terlihat kumuh, kotor, dan kurangnya fasilitas kenyamanan bagi setiap pengunjung. Menurut keterangan H. Nashir, Konsep nazhir sebagai pengelola yayasan wakaf masjid al-Barkah setelah selesai pembangunan keseluruhan maka lantai atas akan dipergunakan untuk ibadah, hal ini sesuai dengan amanat wakif pada awal diikrarkanya tanah ini menjadi wakaf dan dibangun masjid hanya dipergunakan untuk Ibadah sholat saja. Peruntukan tanah wakaf yang memiliki aset seluas 4.000 m<sup>2</sup> selain untuk masjid, sekolah dan makam juga dipergunakan bagi jalanan umum. Kelemahan dari jalannya penyelesaian pembangunan masjid ini masih terhambat oleh biaya untuk membayar tukang maupun membeli barang-barang bangunan. Yayasan masjid al-Barkah msih

membutuhkan uluran tangan dari para dermawan yang ikhlas untuk membantu menyelesaikan pembangunan masjid al-Barkah ini, pengakuan nazhir yayasan masjid al-barkah belum pernah menerima bantuan apapun terutama dari Pemda atau pemerintahan lainnya. Yayasan masjid al-barkah dan yayasan sekolah Saadatul muslimin memiliki prospek dan potensi yang cukup bagus untuk diproduksi.

**Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Pengelolaan yayasan masjid al-Barkah dan sekolah madrasah masih bersifat tradisional, hanya digunakan untuk belajar siswa dan untuk ibadah sholat. Model bangunan masih sangat kuno walaupun lokasi masjid dan yayasan sekolah ini terletak di pertengahan kota. Hal ini disebabkan oleh lemahnya system pendukung pembangunan dan renovasi gedung karena terhambat oleh masalah biaya pembangunan dan manejmen sekolah yang kurang baik sehingga menghambat perkembangan yayasan wakaf masjid al-barkah ini. Tim peneliti mengamati lokasi lahan dan bangunan yayasan masjid al-Barkah ini memiliki prospek dan potensi yang sangat tepat untuk dikembangkan ke arah yang lebih baik lagi sehingga lahan wakaf ini bisa hidup dan berkembang tidak bergerak menjadi vakum. Perkembangan yang ada saat ini pemanfaatan masjid digunakan untuk ibadah, disamping penggunaan ibadah yayasan masjid ini juga dipergunakan untuk pengajian mingguan, untuk rapat-rapat RT, rapat warga dan lain-lain. Pengelolaan yayasan masjid al-Barkah pun belum menunjukkan ke arah bisnis kaarena meskipun digunakan untuk tempat akad nikah, pertemuan, rapat, tidak secara eksplisit dikomersialkan ke arah seperti pengambilan sewa gedung hanya di izinkan mempergunakan secara gratis. Sejak awal pembangunan

20. Masjid Al-Muhajirin

Profil	
Wakif	R. Dadang Sukardi
Nazhir	R. Dadang Sukardi
Peruntukkan	Masjid (Masjid Al-Muhajirin)
Luas	1.117 m2
Lokasi	Jl. Teluk Gong RT 007 RW 013
Tanggal Sertifikat	-
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

**Sejarah**

Tanah wakaf masjid ini awalnya adalah milik TNI Angkatan Darat yaitu seluas 1.076 m2. Kemudian sebesar 574 m2 dibangun masjid dan berdiri hingga saat ini dengan sertifikat wakaf no. 275/Wakaf Tahun 1996. Beberapa tahun kemudian di samping masjid berdiri kantor keluarahan Cipayung yang pada tahun 2012 dihancurkan dan menjadi bangunan yang tidak terurus. Setelah

dirinya bahwa dia sempat mengajukan perubahan zonasi ketika Basuki Tjahaja Purnama masih menjadi wakil gubernur. Secara historis, tanah wakaf yayasan At-Taqwa belum sebesar sekarang (lihat gambar atas). Saat itu, tanah wakaf masjid at-Taqwa yang dipetakan di Peraturan Daerah No. 1 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi masih sebesar ukuran masjidnya saja. Padahal, berdasar sertifikat wakaf dan pengukuran tanah Badan Pertanahan Nasional, tanah wakaf yang tercatat adalah 3.670 M2.

Berangkat dari kegelisahan tersebut, nazhir mengajukan perubahan status ke Walikota Jakarta Utara. Hal ini dilakukan setelah sebelumnya nazhir mengkonsultasikan persoalannya ke wakil gubernur. Proses ini selesai ketika Perda No. 1 tentang RDTR disahkan oleh Gubernur saat itu, Joko Widodo, pada 2014.

Sementara soal wakaf produktif, nazhir tidak menemui persoalan. Memang detail peraturan mengenai wakaf produktif tidak diketahui secara rinci, namun secara aplikatif nazhir sudah menerapkan praktek wakaf produktif untuk aset tanah wakaf mereka. Hanya saja, mereka belum berani membuka unit usaha, kecuali koperasi, sebagai tambahan pengembangan aset wakaf. Hal ini terjadi, karena mereka khawatir ada anggapan miring dari masyarakat sekitar mengenai “komersialisasi” aset wakaf yang diperlakukan sebagai “harta umat”.

yayasan masjid al-Barkah belum dipergunakan untuk unit Bisnis, pengembangannya masih tradisional. Artinya pemanfaatan lain masjid ini dipergunakan secara bebas oleh warga disekitarnya. Pendapatan sementara yayasan masjid al-Barkah yaitu menerima sumbangan masyarakat setempat, misalnya para pengunjung masjid yang sengaja singgah dan menggunakan fasilitas yayasan ini untuk sholat, istirahat dan lain sebagainya atau menerima sumbangan dari shodaqah amal jariah melalui kotak amal yang diletakkan di serambi masjid. Meskipun yayasan masjid al-Barkah terlihat kuno akan tetapi pelaksanaan sosialnya sudah tampak baik seperti pengelolaan wakaf produktif misalnya pemanfaatan sedikit dari hasil pengumpulan dana social yayasan masjid al-Barkah di berikan untuk orang-orang miskin, dan yatim piatu melalui hasil bantuan sumbangan dana mauled, sedikit sisanya di bagikan untuk orang-orang miskin dari 1 orang yang menerima bantuan mencapai 10.000 sampai 20.000 ribu rupiah.

Pengelolaan sekolah saadatul muslimin belum menunjukkan hasil pemanfaatan yang signifikan, karena hasil pendapatan dari sekolah dipergunakan untuk membayar gaji guru, dan pemenuhan fasilitas kebutuhan sekolah. Keuntungan yang di dapat melalui hasil pembayaran 200 siswa dan siswi sekolah madrasah ibtidaiyah.

Kondisi fisik yayasan wakaf masjid al-barkah dan sekolah saadatul muslimin masih membutuhkan uluran tangan dari para dermawan untuk menunjang pertumbuhan dan kemajuan dari pembangunan yayasan ini. Tidak hanya dari segi financial saja akan tetapi butuh dukungan moril, motivasi juga untuk bisa berbagi dan memberi saran guna terwujudnya system yang lebih berinovasi. Sangat disayangkan jika gedung dan bangunan yang masih sangat tidak layak guna tidak segera di tangani dengan cepat maka harta tanah

wakaf ini tidak produktif dan akan terus diam tanpa ada perubahan.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Sebagai lulusan sarjana arsitektur yang paham pengaturan ruang dan wilayah kota, isu zonasi bukan menjadi persoalan. Diakui oleh dirinya bahwa dia sempat mengajukan perubahan zonasi ketika Basuki Tjahaja Purnama masih menjadi wakil gubernur. Secara historis, tanah wakaf yayasan At-Taqwa belum sebesar sekarang (lihat gambar atas). Saat itu, tanah wakaf masjid at-Taqwa yang dipetakan di Peraturan Daerah No. 1 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi masih sebesar ukuran masjidnya saja. Padahal, berdasar sertifikat wakaf dan pengukuran tanah Badan Pertanahan Nasional, tanah wakaf yang tercatat adalah 3.670 M<sup>2</sup>.

Berangkat dari kegelisahan tersebut, nazhir mengajukan perubahan status ke Walikota Jakarta Utara. Hal ini dilakukan setelah sebelumnya nazhir mengkonsultasikan persoalannya ke wakil gubernur. Proses ini selesai ketika Perda No. 1 tentang RDTR disahkan oleh Gubernur saat itu, Joko Widodo, pada 2014.

Sementara soal wakaf produktif, nazhir tidak menemui persoalan. Memang detail-detail peraturan mengenai wakaf produktif tidak diketahui secara rinci, namun secara aplikatif nazhir sudah menerapkan praktek wakaf produktif untuk aset tanah wakaf mereka. Hanya saja, mereka belum berani membuka unit usaha, kecuali koperasi, sebagai tambahan pengembangan aset wakaf. Hal ini terjadi, karena mereka khawatir ada anggapan miring dari masyarakat sekitar mengenai “komersialisasi” aset wakaf yang diperlakukan sebagai “harta umat”.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Daud Ismail merupakan sarjana tata kota. Dirinya memahami berbagai persoalan pertanahan dan perwakafan. Sementara Farida adalah sarjana akuntansi, sehingga dirinya sudah terbiasa dengan segala rutinitas yang sifatnya penghitungan. Boleh dibilang bahwa keahlian mereka saling melengkapi satu sama lain dalam pengembangan aset tanah wakaf Masjid At-Taqwa.

Daud dan Farida memiliki peran strategis dalam pengembangan aset tanah wakaf ini. Mereka berbagi peran begitu apik sehingga nazhir sebagai sebuah sistem berjalan lancar. Farida menjalankan peran administratif dengan selalu hadir di yayasan pada waktu kerja. Ia menangani segala urusan yang sifatnya bersinggungan secara langsung dengan aktivitas yayasan. Berbagai kegiatan seperti merapihkan database, mengelola struktur yayasan, hingga menjadi guru yayasan menjadi rutinitas yang melekat pada Farida.

Daud justru sebaliknya. Dirinya bekerja dari luar yayasan dengan mengembangkan jaringan yayasan. Dirinya juga aktif mencari pendanaan agar yayasan bisa terus berjalan dan bila mungkin berkembang. Memang, perputaran uang yang didapat dari sekolah-sekolah sudah cukup untuk sekedar membuat yayasan beroperasi. Namun, dana tersebut tidak cukup untuk pengembangan. Padahal, yayasan ini masih punya beberapa perencanaan pengembangan seperti membuat lapangan baru, memperbaiki gedung yang sudah tua, hingga pengadaan laboratorium yang lebih mumpuni untuk keberlangsungan pembelajaran.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Sebagai lulusan sarjana arsitektur yang paham pengaturan ruang dan wilayah kota, isu zonasi bukan menjadi persoalan. Diakui oleh



ada sejak 1981. Sementara pendaftaran sertifikat wakafnya terjadi pada 1983.

H. Achmad Jaffar, tokoh setempat, mewakafkan tanahnya untuk kemudian dijadikan sebuah masjid. Nazhirnya adalah H. M. Ali, sesepuh setempat yang namanya masih dikenang penduduk asli Kapuk Muara. Sepeninggalnya kedua orang tersebut, posisi nazhir turun ke sesepuh selanjutnya, H. Thohari. Praktek ini terus dilakukan hingga kemudian nazhir masjid ini mulai dilembagakan dalam bentuk Yayasan oleh pasangan suami-istri, Daud Ismail dan Farida Khadijah, pada 1999.

### Gambaran Terkini

Saat ini, ketika kawasan Kapuk Muara mulai ramai, terutama setelah masuknya pabrik-pabrik tekstil, Masjid At-Taqwa turut berkembang. Sebuah Yayasan bernama Al-Ittiqon berdiri sebagai pengembangan aset tanah wakaf yang dimiliki oleh Masjid At-Taqwa. Selain masjid yang menjadi pusat aktivitas yayasan ini, beberapa bangunan pendidikan seperti Raudlatul Athfal (RA), Madrasah Ibtidaiyah (MI), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Kejuruan (SMK), hingga Madrasah Diniyah bisa ditemukan di sini.

Bangunan administrasi terletak persis di samping pintu masuk yayasan ini, atau sekitar 30 meter dari masjid sebagai episentrum kegiatan. Selain itu, kita juga dapat menemukan Pondok Pesantren yang dikelola yayasan yang berbeda, persis di sebelah utara kompleks yayasan. Yayasan juga bercampuran langsung dengan rumah-rumah warga, sehingga tidak aneh bila banyak warga sekitar lalu-lalang di dalam kompleks Yayasan Ittiqon, sekalipun sedang dilaksanakan aktivitas belajar mengajar.

## 2. Yayasan Darussalam Al-Amin

Profil	
Wakif	H. Warseh
Nazhir	H. M. Syarika Ali
Peruntukkan	Yayasan Pendidikan (Darussalam Al Amin)
Luas	432 m2
Lokasi	Jl. Kalibaru Timur RT 015 RW 002, Kalibaru, Cilincing, Jakarta Utara.
Tanggal Sertifikat	1 Maret 1993
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	



### Sejarah

Terdapat dua versi yang menceritakan awal nama masjid darussalam al-Amien. Sebelumnya masjid darussalam al amien ini bernama masjid darussalam saja tanpa al-amien, tetapi karena masjid darussalam di daerah cilincing ada 2 sehingga banyak khotib yang

kerap salah masjid ketika hendak mengisi khutbah jum'at maka atas kesepakatan pengurus masjid pada saat itu menambah nama menjadi masjid darussalam al-amien. Versi lain mengatakan penambahan kata al- Amien itu dikarenakan nama tersebut adalah nama anak dari seorang ustadz yang memberi materi kepada jamaah masjid Darussalam bernama Amien yang telah meninggal dunia, Pada tahun 1984 ketua pengelola masjid ini bapak Imam al marhum mengalami kecelakaan total hingga Lumpuh, kepengurusan diambil alih dengan dibentuknya kepengurusan yang baru pada saat itu yang menjadi nazir sekaligus ketua K.H Syarika Ali penggantian ini disahkan pada tahun 1985, dan sebagai sekretaris H. Hasanuddin, kepengurusan manajemen masjid Darussalam Al-Amin setiap 5 tahun sekali selalu di lakukan pembaharuan kepengurusan. Selama 3 kali kepengurusan pemilihan selalu dilakukan secara aklamasi, aklamasi ini merupakan keinginan warga menurut beliau mereka yang sudah terpercaya saja dan memiliki pengetahuan dan pengalaman yang banyak. Pemilihan dilakukan pada tahun 1985, pada tahun 1990 dan terakhir pada tahun 2011. Kemudian pada tahun 2011 dalam kepengurusan K.H Syarika Ali, beliau sudah sering mengalami sakit akhirnya jabatan ketua diserahkan ke nazir yang lain sekaligus menggantikan beliau sebagai ketua yaitu nazir H. Hasanudin yang pada saat itu menjabat sebagai sekretaris KH. Syarika Ali.

Selanjutnya untuk masalah keabsahan lahan ini dalam hal ikrar serta surat menyurat pada di lakukan pada tahun 1967 hal ini terdorong oleh saran dari adanya edaran Depag agar tanah itu disertifikatkan tujuan dilakukannya agar tanah wakaf ini memiliki legalisasi. Dengan demikian untuk memudahkan proses legalisasi ini disuasn konsep adanya wakif yang menjadi perwakilan dari kepemilikan saat itu wakif perwakilannya adalah Imam sebagai

## 19. Masjid At-Taqwa

Profil	
Wakif	H. Achmad Ja'far
Nazhir	H. M. Ali
Peruntukkan	Masjid, Masjid At Taqwa
Luas	3.670 M2
Lokasi	Jl. Kapuk Muara RT 011 RW 004
Tanggal Sertifikat	23 Januari 1983
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Masjid At-Taqwa punya cerita penting bagi masyarakat sekitar. Sebelum banyak masjid berdiri di Kapuk Muara, Masjid At-Taqwa menjadi salah satu tempat berkumpulnya masyarakat sekitar untuk melaksanakan kegiatan keagamaan. Mulai dari pengajian, majlis taklim, hingga sholat berjamaah sudah menjadi aktivitas rutin masjid ini kala itu. Menurut penuturan sesepuh sekitar, masjid ini sudah

Angkatan Darat. Namun advokasi yang telah dilakukan sejak akhir tahun 2013 hingga saat ini belum berhasil karena zonasi hijau dan klaim hak pengelolaan dari pemerintah.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Nazhir tidak memiliki banyak pengetahuan mengenai wakaf produktif. Nazhir hanya mengetahui bahwa wakaf biasanya berupa tanah dan bangunan. Menurut nazhir selama ini kegiatan produktif yang pernah dilakukan oleh pengurus masjid adalah mendirikan TPA akan tetapi saat ini Taman Pendidikan Al-qu'ran sudah tidak berjalan lagi disana. Selain itu, masjid juga mempunyai ambulance. Namun, ambulance ini tidak disewakan melainkan dipakai secara gratis jika ada warga sekitar atau jamaah masjid yang membutuhkannya. Artinya, pendapatan yang didapatkan oleh masjid hanya dari uang amal yang dikumpulkan di dalam kotak amal untuk membayar petugas kebersihan dan operasional masjid.

wakif dan penyerahan kepada Nazhir KH Syarika Ali. Dalam sejarah tanah wakaf ini merupakan pemberian oleh pemerintah pada masa Presiden RI Soekarna, penyerahan lahan ini oleh pemerintah karena terjadi perpindahan penduduk kasus yang terjadi pada waktu itu masyarakat karya bahari (pelita bahari (nama sekarang)) dipindahkan, mereka diberi tanah, uang dan fasilitas lainnya berupa Masjid, sekolah. Perpindahan ini dilakukan oleh pemerintah untuk pembangunan proyek DOK ini terjadi sekitar tahun 1960, akan tetapi sebelum proyek tersebut selesai presiden RI kala itu soekarno lengser dari jabatannya. Sebelum perpindahan ke pelita bahari dahulu warga masyarakat terletak di daerah Kalibaru Luas tanah yayasan masjid senilai 1.600 m-2. Luas tanah 1000 m-2 digunakan untuk bangunan masjid dan sekolah TK serta Sekolah Dasar SD. Sisa lahan yang belum dibangun 600 m-2, saat ini lahan kosong digunakan untuk parkir dan lapangan yang selalu dimanfaatkan setiap satu kali dalam setahun yaitu untuk sholat hari raya Idul Fitri.

### **Gambaran Terkini**

Yayasan wakaf Darussalam al-Amin beralamatkan di Jl raya Kali baru timur kosambi raya rt/rw 02/001 kali baru Cilincing Jakarta utara, Yayasan Darussalam al-Amin selain memiliki bangunan masjid yang cukup menarik, terkesan modern, yayasan ini pula memiliki beberapa asset yaitu sekolah pendidikan berupa Taman kanak-kanak, sekolah Dasar, dan sekolah pengajian bagi anak-anak muda.

Aktifitas dari pengembangan tanah wakaf yayasan Darussalam dilakukan untuk sekolah taman kanak-kanak yang rutinitasnya setiap hari dalam satu minggu dilakukan pada pagi hari. Sedangkan untuk sekolah dasar pun demikian aktif dari senen sampai saptu, terhitung sejak jam kepulangan anak-anak TK sampai menjelang sore hari.

Pengembangan yayasan dalam dunia pendidikan yang dilakukan oleh Darussalam al-Amin merupakan bentuk sebuah solidaritas kepedulian dari nazhir untuk mengembangkan dunia pendidikan yang bernuansa Islami. Yayasan Darussalam al-Amin belum menunjukkan keberhasilan yang signifikan hanya saja potensi untuk berkembang dalam dunia pendidikan Islam cukup baik jika dilihat dari kondisi letak demografi kependudukan yang mayoritas Islam. Lokasi yayasan Darussalam Al-amin baik masjid maupun sekolah pendidikan Islam berdampingan dengan Sekolah Kristen, hal ini yang melatarbelakangi para jamaah dan pengurus masjid menjadi khawatir jika generasi Islam di lokasi ini akan terbawa turut dalam ajaran Kristen, berangkat dari kasus ini maka sekolah ini didirikan.

Adapun batas - batas tanah sebagai berikut sebelah timur: Jl.raya depan SDN.01 dan STM.9, sebelah barat: tembok rumah bpk iking dan bpk lubes, sebelah utara : tembok rumah H. Arief, sebelah selatan : jl. raya kosambi raya.

**Tampak photo diambil dari posisi depan sisa lahan kosong yang belum di bangun**



Poto bagian dalam masjid Darussalam Al-Amin

masjid berdiri kantor kelurahan Cipayung yang pada tahun 2012 dihancurkan dan menjadi bangunan yang tidak terurus. Setelah pihak masjid melakukan advokasi untuk mengklaim tanah tersebut, pihak Pemda mengatakan bahwa masjid dan bangunan yang hancur bekas Kantor Kelurahan Cipayung tersebut sebetulnya berada di zona hijau dan tanah yang dulunya kantor kelurahan tersebut berstatus hak pengelolaan yang dipegang oleh pemerintah DKI.

### **Gambaran Terkini**

Menurut pewawancara, tanah wakaf ini memiliki potensi yang besar untuk diproduktifkan karena berada di pinggir jalan raya dan di sebelahnya terdapat lahan kosong yang dapat dibangun untuk gedung madrasah. Namun, zona masjid dan tanah kosong merupakan zona hijau yang memiliki kegiatan yang terbatas dalam kegiatan usaha. Akan sangat baik jika tanah wakaf tersebut bisa lebih dimaksimalkan pemanfaatannya. Disamping nazhir wakaf sangat aktif dan bertanggungjawab.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Nazhir merupakan perkumpulan yang diketuai oleh Hj. Sabenny Peni, S.Sos. Beliau telah menjadi nazhir sejak tahun 2006. Awalnya beliau adalah sekretaris. Bapak Benny dipercaya sebagai seorang nazhir karena dianggap memiliki wawasan dan disegani oleh masyarakat sekitar. Dalam menentukan kebijakan saat ini Bapak Benny sebagai ketua memiliki andil yang sangat besar dalam menentukan keputusan yang berkaitan dengan kegiatan masjid.

Nazhir wakaf merupakan orang yang kompeten dan bertanggung jawab. Mereka telah berinisiatif untuk melakukan advokasi agar mendapatkan sebagian tanah yang telah diwakafkan oleh TNI

## 18. Masjid Jami Al-Muttaqin

<b>Profil</b>	
Wakif	-
Nazhir	Hj. Sabenny Peni, S.Sos
Peruntukkan	Masjid (Majlis Jami Al-Muttaqin)
Luas	1.076 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Al-Muttaqin No.28, RT 008 RW 005, Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur
Tanggal Sertifikat	-
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Tanah wakaf masjid ini awalnya adalah milik TNI Angkatan Darat yaitu seluas 1.076 m<sup>2</sup>. Kemudian sebesar 574 m<sup>2</sup> dibangun masjid dan berdiri hingga saat ini dengan sertifikat wakaf no. 275/Wakaf Tahun 1996. Beberapa tahun kemudian di samping



### Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Pengelolaan yayasan Darussalam al-Amin masih sangat tradisional baik dari segi manajemen maupun pengetahuan para pengurusnya, lemahnya pemahaman dan kreatifitas para pengelola sehingga menjadikan masjid yang cukup berpotensi ini menjadi terhambat tidak ada pembaharuan untuk arah yang lebih baik lagi. Kepengurusan manajemen pengelolaan yayasan Darussalam al-Amin kurang serius dalam segi pengelolaannya, karena para pengurus nazhir banyak menghabiskan waktu di luar dari kegiatan masjid ini dan nazhir hanya 1 bulan sekali untuk mengawasi jalannya system manajemen yayasan ini.

Peruntukkan dari hasil pemanfaatan yayasan Darussalam Al-amin dibangun sebuah sekolah taman kanak-kanak, sejarah awal pembangunna TK Islam ini dibantu oleh Gubernur pembangunan Tk di mulai pada tahun 1995. Pembangunan Tk juga menggunakan dana social dari shodaqah warga setempat yang singgah atau sengaja memberikan sumbangan kepada yayasan masjid Darussalam al-Amin ini. Pada awalnya sekolah TPA mempunyai konsep untuk membangun

dua lantai gedung sekolah dengan prospek ke depan akan digunakan untuk SD akan tetapi karena kurangnya dana akhirnya hanya terbangun 1 lantai terdiri sebanyak 3 lokal, pengelolaan yayasan ini selain sekolah TPA juga dibuka untuk sekolah pendidikan SD dengan ketentuan TPA masuk pagi dan SD masuk siang hal ini dilakukan akibat kurangnya fasilitas ruangan bagi siswa dan siswi untuk belajar.

Seiring berjalannya waktu maka ada perubahan system manajemen siswa sekolah Dasar masuk pagi dan TPA tersebut berubah fungsi menjadi TK. Perubahan ini disebabkan oleh struktur manajemen yang ingin lebih terlihat profesional, sehingga yang dahulu adalah TPA berubah menjadi TK. Hal ini disebabkan oleh kondisi daerah setempat yang begitu kompetitif dalam dunia pendidikan yaitu terdapat bangunan TK Kristen. Hal ini menjadi kekhawatiran bagi pengelola yayasan Darussalam Al-amin jika nanti umat muslim di sekitar ini justru pindah dan menuntut ilmu bagi anakanak balita di TK Kristen. Pembangunan sekolah TK tersebut didirikan di atas tanah wakaf tepatnya posisi sebelah barat di samping masjid darussalam al-amien bangunan ini diatas tanah seluas + 250 m-2. Lahan kosong yang belum terdapat bangunan seluas 600 m-2 yang sementara ini diperuntukkan hanya untuk halaman parkir dan tempat sholat ketika hari raya saja karena area masjid sudah tidak mencukupi jamaah untuk beribadah pada hari raya Idul fitri. Melihat letak geografis yayasan Masjid Darussalam ini lokasi daerah perkotaan ibu kota Jakarta yang ramai strategis sehingga mempengaruhi pembiayaan untuk NJOP, saat ini NJOP di daerah setempat sebesar 925.000. demikian halnya dengan jumlah nominal harta asset wakaf yang dimiliki masjid darussalam al-amien berkisar 3 milyar rupiah.

jika ada kepentingan dari masjid yang harus dilaksanakan. Menurut beliau, Badan Wakaf Indonesia tidak berhubungan langsung dengan wakif dan nazhir. Selama ini beliau mengurus persuratan melalui Kantor Urusan Agama. Beliau memahami bahwa BWI memiliki fungsi regulator dalam perwakafan namun dalam hal pengelolaan dan pengurusan aset wakaf tetap dikelola oleh Yayasan. Nazhir tidak mengetahui mengenai ruislagh, setelah dijelaskan mengenai ruislagh, menurut beliau hal tersebut perlu dilakukan dengan manajemen dan administrasi yang baik, mengingat tanah atau harta wakaf merupakan harta milik umat yang tidak bisa dialihkan atau diperjualbelikan. Fungsi keabadian dari aset wakaf harus tetap dijaga. Nazhir tidak mengetahui mengenai permasalahan ruislagh maupun tanah-tanah yang diruisglah. Menurut beliau, tanah atau aset wakaf memang bisa disewakan. Akan tetapi, beliau berpendapat untuk tidak menyewakan aset masjid seperti untuk acara pernikahan, khitan dan sebagainya. Beliau ingin tetap menjaga fungsi masjid seutuhnya yaitu untuk tempat beribadah dan mengkaji ilmu. Beliau khawatir jika masjid dibuat aula dibawahnya yang masih merupakan satu bangunan masjid, jika ada kotoran dan darah menstruasi maka kesucian masjid menjadi hilang. Beliau tidak mengetahui mengenai pergantian peruntukkan tanah wakaf. Menurut beliau pergantian peruntukkan tanah wakaf harus dilakukan sesuai syariat dan keinginan wakif, akan tetapi perlu diperhatikan bahwa akad wakaf adalah akad yang kekal sehingga pergantian peruntukkan harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip perwakafan. Nazhir tidak mengetahui tentang pembagian upah yaitu sebesar 10%. Selama ini jika ada uang amal, uang tersebut digunakan untuk operasional masjid dan upah nazhir namun ia tidak mengetahui secara jelas berapa presentasi yang ia dapatkan.

kegiatan-kegiatan di masjid termasuk kebersihan dan keamanan masjid. Menurut nazhir, sejauh ini belum ada komplain dari wakif atau ahli warisnya terkait pengelolaan tanah. Hal ini karena masih sesuai dengan keinginan wakif yaitu untuk masjid, namun wakif juga berwasiat kepada anaknya untuk menjadikan tanah wakaf sebagai alat untuk kemaslahatan umat. Menurut nazhir, tanah wakaf dapat diproduktifkan dengan cara mendirikan koperasi, kantin, rumah singgah dan Taman Pendidikan Al-qur'an. Namun untuk mewujudkan hal tersebut dibutuhkan pendanaan yang sangat besar. Menurut nazhir, apabila terdapat donatur dari luar ia akan mempertimbangkan arah dan rencana pembangunan yang tercantum di dalam MoU. Apabila tujuannya baik dan sesuai dengan syariat maka nazhir akan mempertimbangkan dengan sebaik-baiknya.

#### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Nazhir kurang mengetahui mengenai wakaf produktif. Selama ini, nazhir hanya mengetahui bahwa wakaf merupakan penahanan harta yang tidak bergerak, tidak bisa dikembangkan dalam artian diproduktifkan secara ekonomis dan hasil pengembangan bukan untuk kemaslahatan umat melainkan dikembalikan lagi kepada yayasan untuk pengelolaan masjid. Setelah diberikan pemahaman mengenai wakaf produktif, beliau berpendapat bahwa wakaf produktif merupakan konsep yang bagus karena untuk pemerataan sosial namun harus dibarengi dengan manajemen yang baik. Beliau tidak mengetahui dan tidak memahami mengenai Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang wakaf. Beliau hanya menjalankan fungsi dan tugasnya sebagai masjid berdasarkan AD/ART Yayasan. Fungsi dan tugas beliau diantaranya adalah mengurus dan mengelola masjid serta menjadi perwakilan

#### **Yayasan TK Darussalam Al-Amin**



Tampak foto sisa lahan yang di pergunakan untuk parkir



Gambar

Tampak foto yayasan masjid Darussalam al-Amin berhadapan dengan TK Kristen



#### Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi

Sebagai lulusan sarjana arsitektur yang paham pengaturan ruang dan wilayah kota, isu zonasi bukan menjadi persoalan. Diakui oleh dirinya bahwa dia sempat mengajukan perubahan zonasi ketika Basuki Tjahaja Purnama masih menjadi wakil gubernur. Secara historis, tanah wakaf yayasan At-Taqwa belum sebesar sekarang (lihat gambar atas). Saat itu, tanah wakaf masjid at-Taqwa yang dipetakan di Peraturan Daerah No. 1 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi masih sebesar ukuran masjidnya saja. Padahal, berdasar sertifikat wakaf dan pengukuran tanah Badan Pertanahan Nasional, tanah wakaf yang tercatat adalah 3.670 M2.

Berangkat dari kegelisahan tersebut, nazhir mengajukan perubahan status ke Walikota Jakarta Utara. Hal ini dilakukan setelah sebelumnya nazhir mengkonsultasikan persoalannya ke

#### Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Nazhir bernama Syamsul M. Malik merupakan guru privat yang juga seorang Dewan Keluarga Masjid Raya Baitul Muttaqin. Sebelumnya pernah menjadi nazhir di Yayasan Al-Hikmah Jakarta Barat. Saat ini bergabung dengan Yayasan Haji Nontji Beddu, yaitu yayasan yang mengelola Masjid Raya Baitul Muttaqin. Beliau berkedudukan sebagai wakil ketua Dewan Keluarga Masjid (DKM) dengan cara ditunjuk langsung karena kepercayaan dari wakif yaitu, Haji Nontji Beddu. Beliau telah menjadi pengurus masjid selama 6 tahun. Selama menjadi nazhir beliau telah melakukan hal-hal seperti pengajian remaja, santunan bulanan anak yatim, dan menciptakan kepengurusan masjid yang lebih solid. Dalam menentukan keputusan berasal dari 50% Ketua DKM dan 50% Wakil Ketua DKM, yakni beliau. Nazhir tidak mengetahui bahwa masa jabatan nazhir adalah 5 tahun di dalam Undang-Undang. Akan tetapi yayasan melakukan penunjukkan dan pengangkatan pengurus setiap 4 (empat) tahun. Dalam meningkatkan kualitasnya, nazhir sering mengikuti kajian ilmu. Biasanya ia juga mengikuti seminar-seminar yang diundang dari Dewan Masjid Indonesia untuk pemberdayaan dan pemakmuran masjid. Nazhir tidak mengetahui bahwa ada program wakaf produktif. Ia mengaku selama ini hanya mengetahui wakaf tidak bergerak dan peruntukannya untuk ibadah atau pendidikan, seperti masjid, musholla dan yayasan.

Menurut nazhir, tanggapan akan fungsi tanah wakaf sudah berjalan dengan baik dan sesuai dengan keinginan wakif. Namun, untuk kemaslahatan umat memang masih kurang. Tanah wakaf masih difungsikan untuk kegiatan beribadah saja. Peran nazhir dalam mengelola aset wakaf yaitu menjadi representasi apabila ada kepentingan untuk mewakili masjid. Menjadi koordinator



peruntukkan yaitu dengan menjadi fungsi tanah wakaf sebagai tempat untuk beribadah. Walaupun saat itu terdapat banyak perdebatan karena disekitar wilaya tersebut sudah ada masjid yang berdiri. Hasil yang didapatkan dari operasional masjid yaitu amal harian digunakan untuk pengembangan masjid dan upah pengurus masjid.



### **Gambaran Terkini**

Masjid dikelola oleh Yayasan Nontji Beddu yang saat ini pengelolannya baru berupa Masjid Baitul Muttaqin. Masjid ini terletak di Jl. Raya Bogor KM.24 No.26, RT.2/RW.8, Susukan, Ciracas, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Karena terletak di jalan raya sehingga masjid ini menjadi Masjid Raya. Luas tanah masjid ini sekitar 2000an meter persegi. Letak masjid ini sangat strategis yaitu dipinggir jalan raya bogor. Masjid ini bersebelahan dengan toko obat dan pabrik supermi. Di depan adalah jalan raya dan di belakang adalah pemukiman warga. Selain itu, disekitar masjid masih sangat banyak tanah yang kosong yang seyogyanya dapat dimanfaatkan. Akan tetapi, saat ini tanah kosong tersebut belum dibangun apa-apa. Hanya berupa tanah lapang yang bersebelahan dengan rumah nazhir. Kemudian terdapat bangunan kosong yang kurang terawat. Pengelolaan tanah dan bangunan wakaf yaitu oleh Yayasan Haji Nontji Beddu. Manajemen pengelolannya dengan cara yang modern, sudah berbadan hukum. Pendapatan dari hasil tanah wakaf digunakan untuk operasional masjid dan upah marbot masjid serta DKM. Belum ada investor dan donatur untuk membiayai pengembangan tanah wakaf

wakil gubernur. Proses ini selesai ketika Perda No. 1 tentang RDTR disahkan oleh Gubernur saat itu, Joko Widodo, pada 2014.

Sementara soal wakaf produktif, nazhir tidak menemui persoalan. Memang detil-detil peraturan mengenai wakaf produktif tidak diketahui secara rinci, namun secara aplikatif nazhir sudah menerapkan praktek wakaf produktif untuk aset tanah wakaf mereka. Hanya saja, mereka belum berani membuka unit usaha, kecuali koperasi, sebagai tambahan pengembangan aset wakaf. Hal ini terjadi, karena mereka khawatir ada anggapan miring dari masyarakat sekitar mengenai “komersialisasi” aset wakaf yang diperlakukan sebagai “harta umat”.

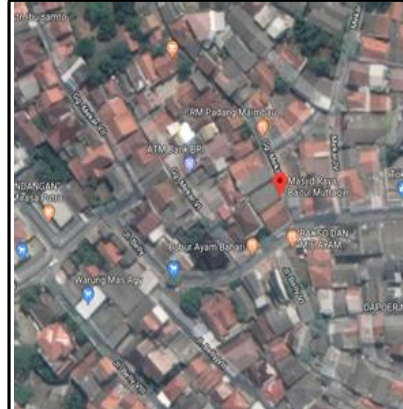

### 3. Yayasan Raudatul Muta'alimin

Profil	
Wakif	-
Nazhir	-
Peruntukkan	Yayasan Pendidikan dan Sosial (Yayasan Raudatul Muta'alimin)
Luas	8.000 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Kuningan Barat Raya, Kuningan Barat, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan
Tanggal Sertifikat	-
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

#### Sejarah

Yayasan Raudatul Muta'allimin didirikan pada agustus 1945 berkedudukan di jalan kuningan barat raya kelurahan kuningan barat kecamatan mampang prapatan kotamadya Jakarta selatan. Berdiri

### 17. Masjid Raya Baitul Muttaqin

Profil	
Wakif	H. Nontji Beddu
Nazhir	Yayasan Nontji Beddu
Peruntukkan	Masjid (Masjid Raya Baitul Muttaqin)
Luas	2.000 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Raya Bogor KM.24 No.26, RT 002 RW008, Susukan, Ciracas, Jakarta Timur
Tanggal Sertifikat	-
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

#### Sejarah

Tanah wakaf diikrarkan pada tahun 2007, diresmikan pada tahun 2009. Wakif tanah wakaf adalah (Alm.) Haji Nontji Beddu. Sebelum didirikan masjid awalnya tanah tersebut digunakan untuk travel haji. Kemudian Haji Nontji memutuskan untuk mengganti

sertifikasinya. Nazhir berencana untuk membangun aula, ruang sekretariat, dan Taman Pendidikan Al-Qur'an.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Nazhir belum paham mengenai konsep wakaf produktif. Menurut Pak Lukman, wakaf memang diperuntukan untuk kegiatan ibadah atau sekolah. Namun nazhir mengetahui konsep ruislagh atau tukar guling. Karena masjid Al-Khoir juga merupakan hasil tukar guling (ruislagh) oleh salah satu keluarga nazhir dengan tanah wakaf di dalam kompleks. Menurut nazhir akan sangat baik jika masjid bisa menghasilkan manfaat yang lebih besar dan tanah kosong di samping masjid bisa diupayakan agar tidak sia-sia.

bertepatan dengan kemerdekaan RI sehingga tujuan utama yayasan raudatul mutaallimin adalah untuk mencerdaskan dan berkaidang pada ilmu agama Islam yang diajarkan dan berfaham pada ajaran Ahli Sunnah wal jama'ah. Keberadaan lembaga ini merupakan suatu kebutuhan dan kebanggaan masyarakat Jakarta khususnya Betawi yang menginginkan adanya wadah atau lembaga secara fungsional menajdi sarana untuk hal-hal atau pekerjaan dengan tujuan Agama, Ilmu Pengetahuan, Sosial dan Kebudayaan. Sejak berdiri hingga saat ini usia yayasan wakaf Raudatul Mutaallimin sudah setengah abad lebih tepatnya 74 tahun.

Sejak awal berdiri yayasan Raudatul Mutaallimin sudah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan dan perkembangan asset yayasan tiap generasi telah mengalami banyak perubahan diakrenakan perkembangan kota Jakarta yang begitu cepat mengingat kedudukan Yayasan saat ini sangatlah strategis berada di tengah jantung ibu kota DKI Jakarta sehingga nilai ekonomi asset yayasan begitu tinggi dan yang harus dipertahankan keberadaannya.

Yayasan ini berdiri di plopори olej tiga ulama asli Jakarta yaitu KH. Abd Razak Ma'mun, KH. Ali Syibromalisi, dan KH Abd. Syakur Khairy. Persiapan matang dari ketiga ulama ini untuk mengembangkan dan mensosialisasikan visi dan misinya mendirikan lembaga pendidikan. Rencana ini mendapat dukungan dan sambutan yang sangat laur biasa dari masyarakat kuningan mampang dan yang lebih mengembirakan dorongan dari para pengusaha yang ada di Jakarta selatan khususnya kuningan mampang.

### **Gambaran Terkini**

Yayasan wakaaf Raudatul mutaallimin saat ini memiliki peruntukkan pendidikan dan ... luas tanah sebanyak 8000 m2,

diatas untuk wakaf produktif dan ... dan dibawah sebanyak 2000 m2 untuk pendidikan dan 1000 m2 unutk yayasan yang saat dibangun gedung bertingkat 4 (empat lantai) untuk perkantoran dibidang IT. Status tanah yayasan Raudatul Mutaallimin adalah wakaf, dengan NJOP Permeter 40 juta rupiah, terdapat 5000 tanah kosong yang berada pada posisi tata letak paling atas, lokasi tanah wakaf yayasan Raudatul Mutaallimin yang deket dengan jalan dan fly over. Tanah kosong sebanyak 5000 m2 jika dirupiahkan senilai hampir 200 milyar dari ini masih menunggu bantuan dan investor yang siap untuk mengembangkan wakaf produktif, menurut informasi dengan target mau membangun tower awqaf kerjasama dengan perusahaan Cyber.

Tampak dari atas Gedung untuk Pendidikan





menjadi jalan utama di cilangkap. Sehingga akan sangat baik jika tanah wakaf dapat diupayakan. Saat ini nazhir sudah menyebarkan proposal ke berbagai perusahaan dan sudah bekerjasama dengan Graha Widodo untuk arsitektur bangunan masjid yang akan direnovasi.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Nazhir Masjid Al-Khoir berbentuk perkumpulan, Pak Lukman merupakan Bendahara dari perkumpulan tersebut. Pak Lukman sudah menjadi pengurus sejak tahun 2002. Posisi beliau adalah bendahara. Setiap 3 tahun kepengurusan akan berganti. Nazhir masjid selama ini melakukan kegiatan untuk menghidupkan masjid diantaranya majelis ta'lim setiap malam jum'at dan malam ahad. Untuk amal yang didapat setiap jum'at diumumkan total dan penggunaannya. Nazhir telah bekerjasama dengan yayasan yatimm piatu dalam mendistribusikan uang amal. Sehingga amal bukan hanya untuk operasional masjid saya melainkan juga diberikan kepada mauquf'alah yang membutuhkan yaitu anak-anak yatim piatu. Dalam mengambil keputusan dilakukan dengan musyawarah bersama. Nazhir juga membentuk remaja masjid yang aktif melakukan kegiatan keagamaan khususnya pada hari raya Islam. Nazhir tidak mendapatkan upah sama sekali dan tidak mengetahui bahwa di dalam aturan nazhir dapat mengambil bagian 10% dari hasil pendapatan wakaf.

Nazhir wakaf sangat aktif dan sering mengadakan kegiatan-kegiatan rohaniyah untuk jamaah masjid secara rutin. Nazhir ini terdiri atas bapak-bapak yang tinggal di belakang kompleks masjid dan masih terbilang cukup muda dan bersemangat dalam mengembangkan masjid. Mereka memiliki banyak pengetahuan tentang wakaf dan

## 16. Masjid Al-Khoir

<b>Profil</b>	
Wakif	-
Nazhir	Masjid Al-Khoir
Peruntukkan	Masjid (Masjid Al-Khoir)
Luas	Jl. Raya Cilangkap No.52,
Lokasi	RT 007 RW003, Cilangkap, Cipayung, Jakarta Timur.
Tanggal Sertifikat	-
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Tanah wakaf masjid ini sangat luas dan masih terdapat tanah kosong di samping masjid yang cukup luas dan dapat diupayakan agar dapat menghasilkan manfaat. Tanah ini berada di zonasi coklat namun letaknya ditengah-tengah lokasi yang strategis yaitu disampingnya terdapat pom bensin dan di depannya merupakan taman kota. Selain itu, masjid ini terletak dipinggir jalan raya yang

## Gedung Sekolah Yayasan Raudatul Mutaallimin



## Gedung Perkantoran Yayasan Raudatul Mutallimin



Luas tanah diatas 1000 m2 yayasan raudatul mutaallimin ini diperuntukkan untuk bangunan gedung berlantai 4 untuk perkantoran, dan saat ini disewa oleh beberapa perusahaan IT,

demikian pengakuan dari nazhir yayasan. Berikut tampak foto gedung perkantoran yang di sewakan.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Sejak berdirinya Yayasan Raudatul Mutaallimin hingga saat ini kepengurusan yayasan raudatul mutallimin sudah mengalami beberapa kali pergantian hal ini disebabkan antara lain nazhir wafat. Yayasan Raudatul mutallimin sampai saat ini mengelola dan mengembangkan tanah wakaf ini untuk pengembangan Pendidikan dan gedung perkantoran, adapun hasil pemanfaatannya dari sewa gedung dan keuntungan yang didapat dari yayasan pendidikan diperuntukkan untuk masyarakat sekitar Mampang, kaum dhuafa. Dan maukuf alaih lainnya adalah tuna wisma yang diberikan setiap bulannya 200 ribu rupiah sebagai sedekah.

Potensi tanah wakaf yayasan raudatul mutallimin memiliki potensi yang tartegis untuk bisa dikembangkan selain tempatnya strategis dan produktif berada di tengah kota besar ibu kota Jakarta.

Terdapat lahan kosong 5000 m<sup>2</sup> yang sampai saat ini belum terbangun, dan ini menjadi tantangan besar bagi pihak yayasan. Rencana tanah kosong ini akan di bangun sebuah Tower Awqaf dan masih tahap mengumpulkan donator dan mencari investor. Sayang sekali dalam survey kami tdiak bisa mendapatkan gambar lahan kosong tanah wakaf yang luas ini akrena posisinya ditutup oleh pagar seng yang tinggi sehingga susah untuk mengambil gambarnya.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Sebagai lulusan sarjana arsitektur yang paham pengaturan ruang dan wilayah kota, isu zonasi bukan menjadi persoalan. Diakui oleh dirinya bahwa dia sempat mengajukan perubahan zonasi ketika

yayasan jika ada dorongan dari pihak luar untuk mengembangkan tanah di sekitar masjid. Nazhir juga merupakan ahli-ahli ibadah yang amanah menjalankan tugasnya dan siap untuk mengemban amanah yang lebih besar karena pengembangan aset wakaf merupakan cita-cita mereka bersama.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Nazhir tidak mengetahui mengenai wakaf produktif. Beliau hanya mengetahui wakaf merupakan benda tidak bergerak yang ditahan untuk digunakan secara bersama-sama untuk beribadah maupun pendidikan agama. Beliau juga tidak pernah mendengar mengenai ruislagh atau tukar guling. Menurut beliau akan sulit jika harta benda wakaf dilakukan tukar guling. Nazhir juga tidak mengetahui pembagian upah bagi nazhir. Selama ini perkumpulan memiliki perhitungan sendiri dalam membagi profit.

## Gambaran Terkini

Luas tanah area masjid adalah 900 m<sup>2</sup> yang diwakafkan oleh Alm. Jatimah binti Bukhori. Masjid terletak di Jalan Raya Bogor RT.007/RW.002, Kel. Rambutan Kec. Pasar rebo. Masjid terletak di pinggir jalan raya dan bersebelahan dengan pom bensin dan kantor pajak. Hal ini menyebabkan masjid menjadi strategis dan terletak di zona bisnis. Selain itu, terdapat tanah kosong yang sudah di wakafkan sebesar 3200m<sup>2</sup> di samping masjid yang saat ini tidak produktif dan hanya digunakan sebagai lahan parkir saja. Sehingga pihak masjid membutuhkan investor untuk mengembangkan tanah tersebut agar menjadi tanah yang produktif. Pihak masjid berharap di atas tanah yang kosong tersebut dapat dibangun pondok, TPA, koperasi agar dapat memberikan manfaat kepada umat.

## Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Nazhir yang diwawancarai bernama Hj. Agus Darma tinggal di Komplek TNI AL Blok E2 No. 2, Ciangsana, Jakarta Timur. Beliau lulusan S-3 Ilmu Ekonomi UNTIS. Beliau telah menjadi nazhir selama 10 tahun. Menjabat sebagai sekretaris di dalam perkumpulan nazhir. Kelompok nazhir masjid ini belum berbentuk yayasan hanya perkumpulan saja. Beliau dipercaya menjadi nazhir karena dianggap amanah. Dalam melakukan keputusan akan dilakukan musyawarah mufakat. Pengambilan keputusan dilaksanakan secara bersama-sama yaitu sebanyak 12 orang. Nazhir tidak tau berapa lama masa jabatannya, perkumpulan nazhir hanya melakukan musyawarah jika ada pengangkatan dan penurunan jabatan. Kemudian nazhir tidak tahu mengenai adanya program pengelolaan wakaf produktif.


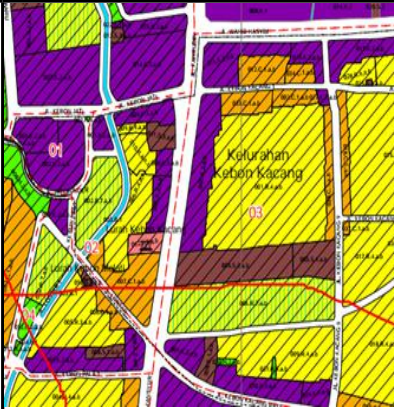
Nazhir Masjid Al-Awwabin belum berbentuk yayasan namun sudah berbentuk perkumpulan yang solid. Sehingga bisa dibentuk

Basuki Tjahaja Poernama masih menjadi wakil gubernur. Secara historis, tanah wakaf yayasan At-Taqwa belum sebesar sekarang (lihat gambar atas). Saat itu, tanah wakaf masjid at-Taqwa yang dipetakan di Peraturan Daerah No. 1 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi masih sebesar ukuran masjidnya saja. Padahal, berdasar sertifikat wakaf dan pengukuran tanah Badan Pertanahan Nasional, tanah wakaf yang tercatat adalah 3.670 M<sup>2</sup>.

Berangkat dari kegelisahan tersebut, nazhir mengajukan perubahan status ke Walikota Jakarta Utara. Hal ini dilakukan setelah sebelumnya nazhir mengkonsultasikan persoalannya ke wakil gubernur. Proses ini selesai ketika Perda No. 1 tentang RDTR disahkan oleh Gubernur saat itu, Joko Widodo, pada 2014.

Sementara soal wakaf produktif, nazhir tidak menemui persoalan. Memang detil-detil peraturan mengenai wakaf produktif tidak diketahui secara rinci, namun secara aplikatif nazhir sudah menerapkan praktek wakaf produktif untuk aset tanah wakaf mereka. Hanya saja, mereka belum berani membuka unit usaha, kecuali koperasi, sebagai tambahan pengembangan aset wakaf. Hal ini terjadi, karena mereka khawatir ada anggapan miring dari masyarakat sekitar mengenai “komersialisasi” aset wakaf yang diperlakukan sebagai “harta umat”.

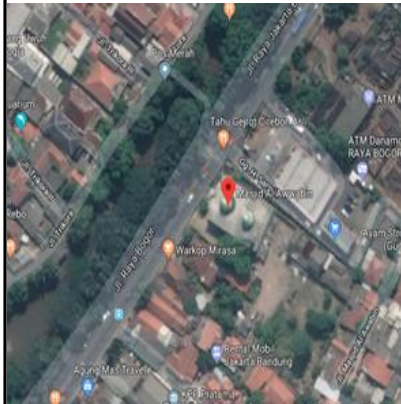
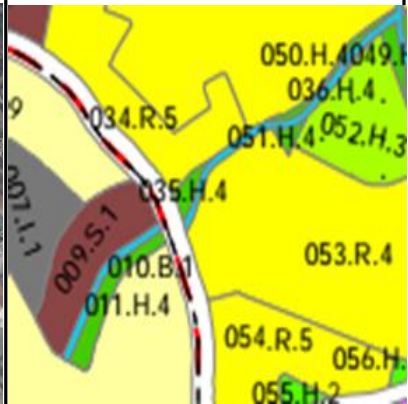
#### 4. Yayasan Said Naum

Profil	
Wakif	Said Naum
Nazhir	Yayasan Said Naum
Peruntukkan	Lembaga Pendidikan dan Sosial (Said Naum)
Luas	22.240 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Kebon Kacang IX, Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat.
Tanggal Sertifikat	23 Mei 1964
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

#### Sejarah

Sejarah awal tanah wakaf said naum merupakan lahan seluas 6 hektar (perceel No.116 Verponding No.5546) milik seorang saudara kaya dari timur tengah bernama Said Naum, melihat kondisi Jakarta yang kekurangan lahan untuk pemakaman umum di Batavia maka

#### 15. Masjid Al-Awwabin

Profil	
Wakif	Jatimah binti Bukhori
Nazhir	H. Agus Darma
Peruntukkan	Masjid (Masjid Al-Awwabin) 3.200 m <sup>2</sup>
Luas	Jl. Raya Bogor RT 007 RW 002, Rambutan, Pasar Rebo, Jakarta Timur.
Lokasi	
Tanggal Sertifikat	-
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

#### Sejarah

Masjid pertama didaerah pela mampang menjadikannya masjid tertua diwilayah tersebut. Milik orang betawi yang tinggal didaerah tersebut.



mendapatkan info yang terkait dana bantuan untuk yayasan pendidikan darul ulum.

Yayasan darul ulum pernah menjalankan lembaga pendidikan SMK kejuruan Administrasi dan Lembaga Bimbingan Haji. Kondisi asset sekolah dapat dikatakan kurang baik. Kondisi bangunan sudah banyak yang sudah mulai menua.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Seluruh tanah wakaf yang dikelola Yayasan darul ulum diperuntukan untuk kegiatan non-profit yaitu kegiatan Pendidikan. Saat ini Yayasan Darul Ulum mengelola tiga Lembaga Pendidikan yaitu SD dan MI dengan jumlah 10 guru, TK berjumlah 4 guru dan SMP sebanyak 28 guru.

Dari pemantauan penulis dan wawancara penulis dengan narasumber, baik ketua yayasan kurang dalam pengelolaan. Potensi yayasan Darul Ulum dapat dikatakan mandeg karena banyaknya lembaga pendidikan disekitar yayasan. Sebagai contoh yayasan bersebelahan dengan SMP swasta lainnya.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Nazhir dan pengurus yayasan mengetahui persoalan wakaf produktif. Pengurus yayasan saat ini yaitu H. Suhairi pernah mendapat seminar mengenai wakaf Produktif yang diadakan oleh Lembaga Wakaf Indonesia. Meskipun mereka mengakui bahwa mereka tidak mengingat/ mengahapal peraturan-peraturan atau perundang-undangan wakaf tahun 2006 dan tahun 2018.

Berbicara mengenai wakaf produktif dan ruislag, baik H Hamzah dan H. Suhairi menerima kebijakan itu asalkan diganti dengan harga yang pantas dan sesuai.

beliau terinspirasi mewakafkan tanahnya pada tahun 1844, untuk digunakan sebagai pemakaman umum dari 6 hektar lahan tersebut maka 3,3 hektar digunakan untuk pemakaman warga pribumi dan 2,7 hektar digunakan untuk pemakamana keturunan Arab. Selanjutnya karena kebutuhan Pemda DKI saat itu terhadap lahan untuk pembangunan rumah susu, pada akhirnya di tahun 1975 pada masa Gubernur DKI Ali Sadikin terbit peraturan Gubernur DKI Jakarta no.1063/A/K/BKD/1975 yang berisi tentang penutupan dan pengosongan beberapa tempat pemakamn umum DKI Jakarta. Berdasarkan peraturan tersebut, lahan pemakamn wakaf Said Na'um termasuk yang harus dikosongkan. Setelah makam dan dipindahkan ke tempat lain, dan Pemda DKI bekerjasama dengan perumnas membangun proyek rumah susun pertama di DKI diatas lahan selaus 3,3 hektar dengan kapasitas sekitar 950 unit. Yayasan Wakaf Said Naum didirikan pada 19 November 1975 berdasarkan akte No. 83 Notaris H. Zawir Simon , yayasan ini merupakan penerus dari Stichting wakaf al moeghbarah al arabejah abatavia yang didirikan pada 09 Juni 1926 berdasarkan stichtingsbrief akte no 24 kantoor Van J.W.Roeloffs Valb, notaris te Batvia.

### **Gambaran Terkini**

Sejak berubah tahun 1975 yayasan ini mengelola sekolah dan kegiatan social. Posisi lahan yayasan berada di tengah jantung ibu kota Jakarta berada di salah satu pusat bisnis di kota Jakarta dan emiliki daya Tarik tersendiri terutama bagi berbagai pihak yang memiliki orientasi bisnis. Sampai sejauh ini pengruus yayasan atau anzhir dituntut untuk terus dapat mengelola dan mengembangkan perwakafan secara optimal dan professional. untuk maka para nazhir yayasan melakukan optimalisasi lahan wakaf yang lebih

komprehensif dan mampu menjawab tantangan, saat ini pengelolaan dan pengembangan pihak yayasan mendirikan TK, SD, SMP, SMS, dan SMK dengan jumlah sekitar 1000 orang. lokasi lahan wakaf said naum ini berada di tengah-tengah kota bsinis jika di lihat dari lokasi berada diantara pusat perbelanjaan swalayan thamrin city dan tanah abang yang tidak lain pusat tempat perbelanjaan terbesar di Indonesia dan bahkan menariknya lokasi tanah wakaf Said Naum ini berada pada diantara zona Bisnis. pada tahun 2013 yayasan Said Naum membuka lahan untuk menampung para pedagang Tasik, pedagang kurma, dan bahkan pedagang kaki lima (PKL), karena lahan ini dianggap sebagai lahan untuk pasilitas social maka walikota Jakarta mendukung dan mengeluarkan surat 1231/-1.757.1 tahun 2013 agar para pedagang kaki lima ditempatkan di lokasi Said Naum. Sekita 200 pedagang tasik/PKL yang selama ini menjadi salah satu penyebab kemacetan di tanah abang, selanjutnya dilahan yang sama mampu menampung raturan mobil untuk parkir, yang tujuannya membantu pemda DKI mengatasi masalah minimnya lahan parkir. Berikut beberapa gambar survey di yayasan Said Naum Jakarta, tampak gamabar terdapat lahan parkir dan bangunan rumah susun 4 empat (4) lantai, yang saat ini sudah tampak kumuh dan perlu revitalisasi.

dan Terminal Bus Kalideres. Peristiwa tersebut terjadi pada tahun 1978. Saat ini yayasan pendidikan Darul Ulum terdaftar resmi dengan nama Darul Ulum Az-Zahra

### **Gambaran Terkini**

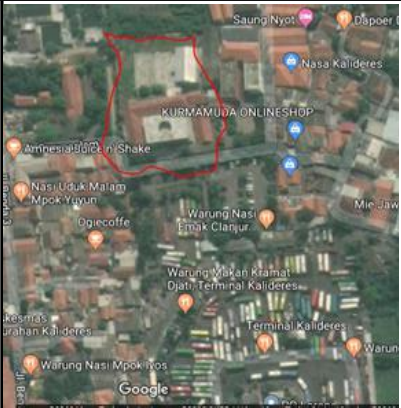

Luas tanah wakaf keseluruhan adalah 5015 m<sup>2</sup>. Menurut pengakuan dan perhitungan H Suhairi nilai asset tanah wakaf sekitar 50 miliar. Zonasi tanah wakaf berada dia area berwarna kuning yang menandakan zona perumahan. Yayasan darul ulum terletak dibelakang terminal kalideres. Untuk mencapai sekolah yang dikelola Yayasan Darul ulum, pegunjung atau tamu harus melalui pasar kalideres.

Menurut peta google maps alamat yayasan Darul Ulum adalah Jl. Peta Selatan No.58, RT. 9/RW. 1, Kalideres, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11840 dengan titik peta koordinat -6.152849, 106.705152.

Seluruh tanah wakaf dipergunakan untuk bangunan sekolah. Pada saat ini di tanah wakaf tersebut, tepatnya ditengah gedung sekolah sedang dibangun masjid. Sebagian tanah wakaf di belakang sekolah di gunakan untuk makam keluarga.

Darul Ulum merupakan salah satu yayasan pendidikan tertua di Cengkareng. Dikarenakan pengurus yayasan berlatar belakang keilmuan agama, saya menduga menjadi salah satu faktor mengapa yayasan pendidikan darul ulum terlihat begitu tertinggal. H. Suhairi mengaku bahwa ia tidak mau bersikeras untuk meminta dana bantuan dari Pemda. Dana operasional sekolah terutama untuk murid-murid diakui berasal dari dana BOS dan dana Subsidi anak sekolah dari Pemerintah Jakarta. Karena itu H Suhairi berharap

#### 14. Yayasan Darul Ulum

<b>Profil</b>	
Wakif	KH. Hamzah
Nazhir	H. Jayadih, H. Suhairi
Peruntukkan	Sekolah (Yayasan Darul Ulum)
Luas	5.015 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Peta Selatan No.58, RT 009 RW 001, Kalideres, Kalideres, Jakarta Barat.
Tanggal Sertifikat	28 Juli 1992
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	



#### Sejarah

Sejarah Tanah Wakaf di mulai saat H. Aming, H. Hamzah dan pembelian tanah dari Hj. Amalah untuk di wakafkan guna pembangunan sekolah. Pada periode Gubernur Jakarta Ali Sadikin, tanah wakaf mengalami Ruishlag untuk pembangunan Jalan raya



**Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Melalui perluasan fungsi lahan maka raturan pedagang kecil dapat berjualan dengan nyaman di lahan yayasan tanpa mengganggu lalu lintas dan pihak yayasan dapat menghidupkan kembali aktifitas

memiliki masalah pengelolaan asset dikarenakan konflik pribadi atau ketimpangan struktur. Manajemen konflik diterapkan pada semua semua faktor termasuk manusia.

Adapun manajemen keuangan, selain adanya program Rancangan Anggaran operasional, Nazhir juga menuturkan bahwa dana / keuangan dari setiap sekolah menjadi Cover agar sewaktu-waktu dapat menjadi dana talangan untuk sekolah yang membutuhkan dana operasional.

Dalam wawancara H.Furqon mengatakan bahwa yayasan tidak ikut aktif dalam mencari pendanaan untuk operasional sekolah. Kegiatan yang berkaitan dengan operasional sekolah diserahkan kepada tenaga pengajar setiap sekolah dan intansi. Narasumber juga menyampaikan ia menerima bila terdapat investor yang mau ikut.

**Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Bisa dikatakan Nazhir dan atau narasumber mengetahui persoalan mengenai Tanah Wakaf.

Pengelolaan Tanah Wakaf oleh Yayasan dahulu tergerak dengan wawasan orang pada umumnya saat it ,yaitu: Sekolah, tempat ibadah, Makam. Hal itu penulis dapat ketika Nazhir terdahulu yaitu H.Mubin menjelaskan bahwa konsep wakaf produktif tidak dikenal masyarakat. Sehingga bentuk peruntukan asset wakaf tidak jauh dari sekolah, tempat ibadah dan makam. Sehingga Baik Nazhir maupun ketua yayasan mengetahui tanah wakaf dapat diperuntukkan untuk tujuan komersial. Menurut Ketua Yayasan Pak Furqon, perkembangan sekolah baik secara infrastruktur maupun jumlah murid beserta lembaga pendidikannya juga menjadi bukti bahwa bidang pendidikan juga dapat menjadi produktif bila dikelola dengan manajemen yang baik.

Sama dengan SMK ADDAKWAH lokasi sekolah terletak di tengah-tengah pemukiman warga. Adanya tower apartemen dapat menjadi landmark keberadaan lokasi sekolah (gambar 5 dan 6).

### 3. SMK BINUSTA

Jl. Kihajar Dewantoro No.55, RT.001/RW.002, Gondrong, Kec. Cipondoh, Kota Tangerang, Banten 15146 dengan titik kordinat peta -6.188853, 106.696295

Masih sama dengan dua lokasi sebelumnya, sekolah SMK binusta terletak ditengah lokasi penduduk. Untuk mencapai lokasi sekolah harus melewati gang. Disebelah kanan berbatasan dengan pemukiman penduduk, sebelah kiri berbatasan dengan masjid yang menurut narasumber masjid tersebut merupakan tanah wakaf yang masih satu keluarga besar dengan narasumber. dibelakang

#### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Karena Yayasan Ad Dakwah merupakan Yayasan non-profit yang bergerak dalam bidang Pendidikan maka seluruh potensi SDM, pendanaan dan lahan tanah wakaf digunakan untuk perkembangan sekolah.

Narasumber mengaku pendanaan terkadang menggunakan pinjaman pada bank Syariah. Selain itu narasumber selaku ketua Yayasan menjelaskan bahwa Yayasan menggunakan Rancangan Anggaran operasional untuk tiga tahun kedepan.

Kemudian agar tidak terjadi ketimpangan antar Lembaga Pendidikan yang di miliki Yayasan, ketua Yayasan menerapkan manajemen konflik yang menurutnya adalah kunci kemajuan perkembangan Lembaga Pendidikan yang dimiliki Yayasan. Narasumber bercerita bahwa banyak sekali rekan dan kenalannya

pendidikan yang sempat tersendat-sendat pelaksanaannya akibat minimnya dana untuk operasional. Nazhir yayasan Said Naum cukup kredibel inovatif dan kreatif, dan karena dikelola oleh nazhir yang professional, adapun SDM pengelola saat ini sebagai nazhir yayasan Said Naum yaitu Mubarak Nahdi. Secara spesifik rencana optimalisasi lahan wakaf yayasan said naum ditujukan untuk meningkatkan daya tamping sekolah (khususnya sekolah kejuruan); meningkatkan kualitas sarana dan prasaaran sekolah; meningkatkan kualitas pendidikan; menyediakan supporting system aktifitas bisnis di wilayah tanah abang diantaranya penyediaan lahan yang lebih luas untuk menampung raturan PKL, office space, service apartemen, wholesale.

Potensi yayasan said naum diperuntukkan menjadi 2 fungsi yaitu sekitar 1 ha yang menghadap jalan kebon kacamng 9 untuk sarana pendidikan, social dan ibadah. Diatas lahan tersebut berpotensi untuk bisa dibangun gedung-gedung sekolah baru dan representative mulai dari tingkat TK, SD, SMP, SMA, SMK serta pendidikan yang berbasis pesantren. Diarea ini pun akan dilengkapi dengan bangunan yang ebrfungsi sebagai layanan umum dan social seperti klinik kesehatan. Sementara fungsi ke 2, diatas lahan 1,7 ha memiliki potensi untuk bisa dibangun office service apartement, wholesale dan lahan penampungan yang lebih luas yang dapat menampung ratusan pedagang kaki lima. Berikut beberapa gambar gedung pendidikan yang siap untuk di revitalisasi.

#### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Sebagai lulusan sarjana arsitektur yang paham pengaturan ruang dan wilayah kota, isu zonasi bukan menjadi persoalan. Diakui oleh dirinya bahwa dia sempat mengajukan perubahan zonasi ketika

Basuki Tjahaja Poernama masih menjadi wakil gubernur. Secara historis, tanah wakaf yayasan At-Taqwa belum sebesar sekarang (lihat gambar atas). Saat itu, tanah wakaf masjid at-Taqwa yang dipetakan di Peraturan Daerah No. 1 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi masih sebesar ukuran masjidnya saja. Padahal, berdasar sertifikat wakaf dan pengukuran tanah Badan Pertanahan Nasional, tanah wakaf yang tercatat adalah 3.670 M2.

Berangkat dari kegelisahan tersebut, nazhir mengajukan perubahan status ke Walikota Jakarta Utara. Hal ini dilakukan setelah sebelumnya nazhir mengkonsultasikan persoalannya ke wakil gubernur. Proses ini selesai ketika Perda No. 1 tentang RDTR disahkan oleh Gubernur saat itu, Joko Widodo, pada 2014.

Sementara soal wakaf produktif, nazhir tidak menemui persoalan. Memang detil-detil peraturan mengenai wakaf produktif tidak diketahui secara rinci, namun secara aplikatif nazhir sudah menerapkan praktek wakaf produktif untuk aset tanah wakaf mereka. Hanya saja, mereka belum berani membuka unit usaha, kecuali koperasi, sebagai tambahan pengembangan aset wakaf. Hal ini terjadi, karena mereka khawatir ada anggapan miring dari masyarakat sekitar mengenai “komersialisasi” aset wakaf yang diperlakukan sebagai “harta umat”.

Mubin yaitu H. Furqon. H. Fuqon bertindak sebagai ketua Yayasan ADDAKWAH dan Nazhir asset tanah-tanah Wakaf.

H. Furqon selain menjadi ketua yayasandan Nazhir, saat ini beliau adalah seorang kepala sekolah SMK BINUSTA, Gondrong-Tangerang

### **Gambaran Terkini**

Asset Tanah Wakaf diperkirakan Dengan rincian:

Sekolah SMK ( Duri Kosambi) : 1700 m2 ; bangunan 1400 m2/3 lantai

Sekolah MI,MTS, SMP (Tanah Koja) : 4.027m2 ; bangunan 2000 m2/ 2 lantai

Sekolah SMK Binusta (Tangerang) : 2014 m2 ; bangunan 1300 m2/ 3 lantai

Di kutip dari Google Maps berikut adalah alamat sekolah-sekolah milik Yayasan ADDAKWAH

#### 1. SMK dan Masjid AD DAKWAH



Jl. Raya Duri Kosambi, RT.3/RW.1, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11750 dengan titik kordinat peta -6.172621, 106.722676

Tidak dapat dikatakan strategis karena untuk mencapai lokasi harus masuk ke arah pemukiman. Letak tanah bersebelahan dengan Garuda Training Center , Kosambi. SMK ADDAKWAH terletak di tengah-tengah pemukiman warga.

#### 2. SD, MI dan SMP, Tsanawiyah AD Dakwah

Jl. Madrasah, RT.13/RW.2, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11750 dengan titik kordinat peta -6.179277, 106.723417

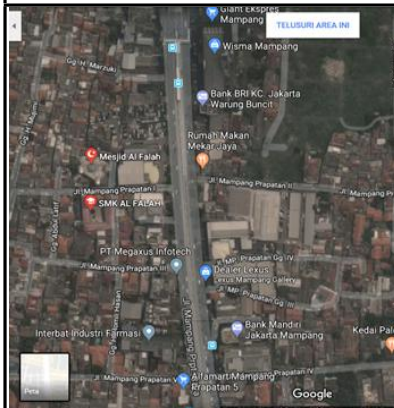

### 13. Yayasan Ad-Da'wah

<b>Profil</b>	
Wakif	KH. Mubin
Nazhir	KH. Mubib
Peruntukkan	Yayasan Pendidikan dan Sosial (Yayasan Ad'Dawah)
Luas	1.500 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Duri Kosambi RT 003 RW 001 Duri Kosambi, Cengkareng, Jakarta Barat
Tanggal Sertifikat	30 Desember 1993
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

#### Sejarah

Berawal dari wakaf yang di lakukan oleh H. Muhammad Najihun seorang tokoh masyarakat Duri Kosambi yang kemudian berpindah tangan kepada H. Abdul Mubin. Pada tahun 2019 diketahui pengelolaan tanah wakaf di ketuai oleh anak tertua H.

### 5. Masjid Al-Falah

<b>Profil</b>	
Wakif	H. Alwi Usman
Nazhir	H. Romli Hasan
Peruntukkan	Masjid, Masjid Al- Falah 1.666 m <sup>2</sup>
Luas	Jl. Al Falah I RT 018 RW 001, Mampang Prapatan, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
Tanggal Sertifikat	11 September 1992
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

#### Sejarah

Masjid Al-Falah diwakafkan oleh H. Alwi Usman yang juga merupakan orang terpandang di wilayah tersebut.

## Gambaran Terkini

Masjid al-falah berdiri diwilayah mampang prapatan dan berada dibelakang area show room Toyota. Masjid berwarna putih ini memiliki area tempat sholat yang berada di atas ruang serba guna dengan total bangunan 3 lantai yang pada lantai ke 2 dan ketiganya dipergunakan untuk ruang sholat. Dengan 2 buah menara menjulang keudara. Letak masjid berada di jalan mampang prapatan 1 yang juga disebut sebagai jalan Al-falah yang tercantum pada akta maupun data siwak.com. menyisakan area kosong yang dipergunakan untuk parkir kendaraan untuk jamaah dan parkir motor bagi anak sekolah dari yayasan al-falah juga.

## Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Bapak Fueidi H. Wardi adalah bendahara dari kenazhiran Masjid Al-falah yang ditunjuk sejak tahun 2006. Beliau merupakan seorang berlatar belakang pendidikan sebagai akuntan dan bekerja disalahsatu perusahaan dibagian account receivable. Sebelumnya beliau juga sebagai remaja islam Masjid Al-Falah jl. Mampang prapatan 1 rt 5 rw 6, 081585452121. Letak masjid al falah sangat strategis melihat hanya masjid al-falah yang berada disekitar sekitar mampang prapatan walau berada didalam gang namun berada dibelakang gedung-gedung perdagangan. awal-awal masjid di buatkan ruang serbaguna sebagai pendapatan. Kemudian dibuatkan tempat khusus untuk parkir kendaraan untuk malam hari ada pro kontra. Saat pembangunan menara masjid ingin bts untuk kerjasama (didalam menara) namun tidak jadi. masjid terletak pada tanah di jalan al-falah atau sekarang menjadi jalan mampang prapatan 11. Masuk kedalam gang kecil dan berada di belakang gedung penjualan mobil Toyota, di bagian depan masjid ada sekolah milik Yayasan Al-

kelompok haji dari pemerintah inilah salah satu sumber dana pengelolaan yayasan.

Narasumber menambahkan bahwa pihak madrasah menjalin kerjasama dengan LBIQ setelah perwakilan sekolah mewakili jakarta dalam musabaqoh nasional di kalimantan tahun ini (2019). Kerjasama tersebut dilakukan agar Madrasah ANNIDA AL-ISLAMY, Jakarta dapat menjadi pilot project SEKOLAH CENTRAL HADIST. Pak Anas menambahkan agar madrasah tidak ketinggalan dalam mencari kesempatan dalam berbagai kegiatan resmi yang berkaitan dengan sekolah, pihak yayasan bergabung dalam organisasi sekolah swasta.

Menutup wawancara, penulis dan rekan diajak berkeliling untuk melihat-lihat fasilitas madrasah. Penulis memiliki kesan bahwa Madrasah dikelola secara profesional. Beberapa fasilitas inventaris menurut pengakuan narasumber dibuat sendiri oleh pihak yayasan.

Kesan akhir penulis mengenai manajemen pengelolaan madrasah adalah yaitu Pak Anas sering menyampaikan bahwa detail laporan bisa didapat laporan rutin dari yayasan yang dikirim ke kantor BWI.

Saat ini madrasah ANNIDA Al ISLAMY sedang melakukan pembangunan ulang besar-besaran (gambar 6) yang membutuhkan dana sebesar 30 Miliar Rupiah dan direncanakan selesai tahun 2020. Jumlah siswa saat ini sebanyak 1030 siswa.



seperti keluarga pemilik yayasan. Menurut pengakuan Pak Anas, keterlibatan 'orang dalam' diminalisir. Meskipun Pak Anas dan Ketua yayasan KH. Mahfudz masih 'orang dalam' tetapi pengelolaan SDM menjadi penekanan.

Kedua, Tenaga Pengajar. Pak Anas menjabarkan bahwa tenaga pengajar atau guru memiliki sistem yang ketat seperti guru-guru sudah harus datang pukul 06.30 dan pihak yayasan sudah datang pukul 06.15. guru-guru harus menyelesaikan pekerjaannya dan tidak boleh ada tumpukan pekerjaan di meja kerja para guru. Agar sesuai dengan visi dan misi sekolah, tenaga pengajar sebagian besar merupakan alumni, hal ini agar para guru merasa ada ikatan emosional dengan almamaternya. Ketiga yayasan menerapkan upah kerja menurut jam kerja, sehingga dapat mendorong para guru agar sering hadir.

## 2. Pengelolaan keuangan

Pada saat ini pihak yayasan menanamkan mindset optimisme dalam pembangunan yang sedang berlangsung (gambar 6). Optimisme yang dalam istilah islam disebut husnudzon. Dalam obrolan mengenai pengelolaan keuangan narasumber menceritakan bahwa Program RUTADA dimulai pada 2014. Dari situlah titik balik bagaimana Madrasah ANNIDA Al Islamy dapat melakukan pembangunan yang membutuhkan dana hingga miliaran menurut narasumber. Selain husnudzon, pihak yayasan juga menambahkan kegiatan ritual sholat dhuha yang melibatkan seluruh pihak di sekolah. Menurut pengakuan narasumber kegiatan tersebut dilakukan agar Madrasah selalu diberkahi oleh ALLAH.


Pak anas mengakui bahwa pihak yayasan juga memiliki pelayanan Bimbingan Kelompok Ibadah Haji. Menurut rekan penulis yang saat itu mendampingi dalam wawancara, dana dari program bimbingan

falalah, bagian kanan adalah perumahan warga dan bagian kiri ada ruko. Masih terdapat tanah untuk dipergunakan peruntukan parkir kendaraan dari sekolah al-falah.

## Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi

Harga tanah untuk wilayah tersebut permeter sudah 20 juta keatas permeter. Termasuk wilayah bisnis. wakaf produktif ini salah satu halnya dengan adanya ruang serbaguna ini. Sehingga hasil yang diperoleh dapat dikembalikan lagi kepada jamaah. Juga parkir dan pedagang yang berjualan diarea masjid. Wakaf produktif juga diperlukan untuk menunjang berjalannya kegiatan yang berkaitan dengan masyarakat terutama yang berkaitan dengan kegiatan islam. karena semua untuk kenyamanan dan kekhusyuan masyarakat dan jamaah, maka masjid peraikan dan pemeliharaan atas masjid menjadi hal yang prioritas, sehingga peruntukan masjid sesuai dengan keinginan sang wakif. Narasumber juga mengerti mengenai fungsi-fungsi nazhir, regulasi mengenai wakaf dan pandangan mengenai tukar guling yang terjadi.

## 6. Masjid Assa'adah

Profil	
Wakif	H. Matali bin Nyama
Nazhir	KH. Abdul Mutholib, H. Amiruddin S.H
Peruntukkan	Masjid (Masjid Assa'adah)
Luas	1.115 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Lebak Bulus Raya RT 007 RW 002, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan.
Tanggal Sertifikat	24 September 1997
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Masjid As Saadah mengalami beberapa kali renovasi untuk perluasan masjid guna menampung jamaah yang sholat dimasjid tersebut. Pada awalnya lokasi masjid tidak berada dilokasi saat

adalah wakaf yang memiliki nilai komersial atau wakaf yang bisa menjadi produk. Seperti pendirian warung dsb, gedung pertemuan dsb.

Narasumber mengakui bahwa yayasan Bersifat milik Ummat yang di kelola dari Ummat. Narasumber menyampaikan bahwa niatan awal madrasah ANNIDA Al Islamy bukan sebagai wakaf produktif.

Dalam pencarian informasi mengenai Madrasah ANNIDA, penulis hanya dapat bertemu dengan sekretaris yayasan sebagai narasumber. Pak Anas, selaku Sekretaris Yayasan Siratullah menyampaikan bahwa ketua yayasan KH Mahfuz MH sudah pergi keluar karena ketua yayasan berprofesi sebagai mubaligh.

Berlanjut pada pertanyaan mengenai pengelolaan asset wakaf, narasumber menceritakan bahwa pengurus yayasan setiap tahun selalu melaporkan laporan manajemen asset wakaf. Rutinitas tersebut selalu dilakukan setiap tahu agar yayasan tidak mau direpotkan urusan administrasi mengenai perwakafan di kemudian hari. Narasumber menyampaikan keluhan mengenai sistem program BWI online yang terbaru, dimana pelapor/ nazhir dapat menyampaikan laporan-laporan pengelolaan asset wakaf tanpa harus mendatangi kantor BWI.

Obrolan berlanjut membahas mengenai manajemen asset wakaf. Terdapat beberapa point mengenai bagaimana asset dapat berkembang

#### 1. Manajemen SDM.

Pertama, bagaimana yayasan menekan pengaruh 'orang dalam'. Pembahasan tersebut muncul karena pada umumnya stagnasi kemajuan sekolah/ yayasan lebih sering karena faktor internal

tidak berani mengeluarkan suratnya kecuali, pihak masjid menutup akses jalan menuju perumahan tersebut. Juga menjadikan lahan kosong menjadi parkir kendaraan dan menjadi penyewaan lahan untuk warung-warung yang berdiri. Posisi lahan berada di jalan besar, sisi selatan terdapat ruko dan kantor dari beberapa bank, bagian barat terdapat perumahan dan bagian utara adalah pemukiman warga. 10-15 juta permeternya untuk wilayah pasar minggu.

Namun tanah bagian selatan dijadikan akses jalan perumahan, sehingga penyatuan dan perhitungan ulang terhadap tanah wakaf tertunda untuk pemanfaatannya.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Pengurus yayasan sangat mengerti bagaimana mengelola sumber daya dan manajemen keuangan. Sebagai contoh adalah dalam gambar 4 Dalam wawancara dengan narasumber, Pak Anas menyampaikan bahwa program RUTADA (Rumah Tabungan ANNIDA) adalah resep manajemen keuangan oleh yayasan untuk sekolah. Lebih lanjut Pak Anas menjelaskan dengan adanya program tabungan sekolah untuk setiap siswa maka sekolah memiliki asset / pemasukan yang dapat diputar untuk operasional sekolah. Agar tidak memberatkan Wali Murid, Pak Anas juga menuturkan bahwa uang tabungan dapat dicicil selama empat kali dalam 2 semester. Karena itu siswa tidak akan terganggu oleh adanya pungutan biaya saat dikelas karena kebutuhan biaya secara keseluruhan dalam 2 semester sudah disampaikan kepada setiap Wali Murid ANNIDA.

### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Pak Anas sebagai perwakilan dari pengurus yayasan Shiraturrahim mengetahui apa itu Wakaf Produktif. Menurutnya wakaf produktif

ini, namun posisi masjid dipindahkan kepada posisi saat ini dan dibuatkan akta.

### **Gambaran Terkini**

Masjid berada di pinggir jalan, bagian utara adalah perumahan, bagian selatan perumahan, barat perumahan, bagian timur kantor pusdiklat nuklir. Masjid berbentuk lantai 2, peruntukan awal lantai dasar sebagai ruang serbaguna akan tetapi mendapat penolakan.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

Sebagai sekretaris RW, hanya menjadi Nazhir di masjid assaadah, namun menjadi ketua pengurus di masjid lain. Pengajar di salah satu SMK Informatika, pernah menjadi anggota parpol. Mejadi remaja masjid. Program yang berjalan untuk ummat, seperti pengobatan untuk warga yang sakit, pendidikan untuk anak yatim dll. Menjadi nazhir selama 6 tahun. (rek. 101.06.008.0043.217) (hp. 081287448014). wujud masjid lantai dua didesain untuk lantai dasar sebagai ruang serbaguna, akan tetapi terkendala dengan adanya pemikiran bahwa masjid harus bersih dari musik2 hajatan, sandal tidak masuk kedalam masjid. Juga adanya ide membuat papan rekalm untuk iklan yang dapat disewakan akan tetapi terkendala pada pemikiran bahwa ditakutkan iklan yang ada tidak sesuai dengan syariah. Juga melatih jiwa remaja2 masjid untuk memiliki jiwa berwirausaha, namun terbentur juga pada pemikiran bahwa masjid tidak diperbolehkan untuk berdagang dan tidak sesuai dengan peruntukan masjid. Mengenai wakaf sendiri tidak mesti di tempat yang ada sekarang, misal ketika ada dana lebih yang bisa dikembangkan untuk membangun ditempat lain misal menjadi kontrakan sehingga hasilnya akan kembali kepada masyarakat.

## Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi

keinginan untuk mengembangkan tanah wakaf agar produktif, namun terbentur dengan kebiasaan dimana mengetahui bahwa masjid peruntukan untuk beribadah tanpa bisa dikembangkan untuk kemaslahatan yang lebih besar. jika ada lahan kosong, hendaknya ada yang bisa di kelola untuk ekonomi. Mengenai undang-undang wakaf beliau sedikit paham walau tidak detail.

nazhir dan wakif. Penulis hanya mendapatkan bahwa wakif berniat mewakafkan tanah bulakan (lahan kosong) untuk amal sholeh.

Madrasah Annida Al Islamy direncanakan tahun 1982 pada saat itu tanah-tanah sekitar madrasah masih berupa lahan kosong, pada 1984 pembangunan Madrasah dimulai dan pada 1985 Madrasah ANNIDA Al Islamy di resmikan.

Pada awalnya yayasan Siraturrahim atau dikenal dengan Sekolah/ Madrasah Annida Al Islamy memiliki lahan seluas 3185m<sup>2</sup> kemudian tanah yayasan diperluas menjadi 5165m<sup>2</sup>. seluruh lahan dipergunakan untuk fasilitas sekolah. Penulis tidak dapat mengetahui jumlah nilai asset tanah wakaf karena narasumber menekankan bahwa detail laporan tersebut bisa didapatkan dari laporan rutin tahunan yayasan Siraturrahim ke pada BWI.

Menurut Google Maps alamat yayasan sekolah Siraturrahim, Annida adalah “no, Jl. Raya Duri Kosambi No.33A, RT.4/RW.7, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11750” dengan titik koordinat peta Google “-6.164337, 106.724834”

Lokasi tanah wakaf berada di posisi strategis menghadap jalan besar Jln. Duri Kosambi (gambar 2). Tidak terlalu jauh dari lokasi sekolahan terdapat stasiun kereta Rawa Buaya dan bersebelahan dengan ruko-ruko dan daerah komersial Semanan (gambar 2 sebelah kanan).

### Gambaran Terkini

Menjadikan pendapatan dari ruang serbaguna yang ada. Juga halaman dan tanah luas. Akan tetapi perluasan terhambat ke arah selatan dikarenakan tanah masjid dijadikan jalan oleh perumahan, sehingga untuk rencana pengurusan surat perluasan pihak terkait

## 12. Annida Al-Islamy

Profil	
Wakif	KH. Ma'mun
Nazhir	H. Satiri
Peruntukkan	Sekolah (Yayasan Annida Al-Islamy)
Luas	5.165 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Raya Duri Kosambi No.33A, RT004 RW 007, Duri Kosambi, Cengkareng, Jakarta Barat.
Tanggal Sertifikat	6 Februari 1994
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang

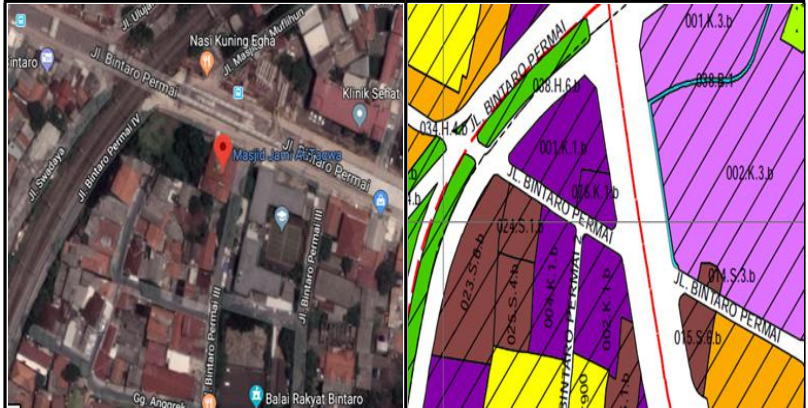


### Sejarah

Nazhir tanah atas nama H.Satiri yang diwakafkan oleh K.H Ma'mun. Narasumber, Pak Anas mengaku bahwa H.satiri adalah kakak ipar. Tidak banyak yang bisa digali lebih jauh mengenai profil

## 7. Masjid Jami At-Taqwa

Profil	
Wakif	H. M. Jasin
Nazhir	Syarif Hidayat
Peruntukkan	Masjid (Masjid Jami At-Taqwa)
Luas	1.085 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Bintaro Raya III RT 001 RW 009
Tanggal Sertifikat	6 Desember 2000
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang



### Sejarah

Pada awalnya lokasi masjid saat ini, dahulu adalah lokasi pasar Bintaro. Dan tempat berdirinya masjid ini dahulunya hanyalah musholah pasar bintaro. Kemudian pasar bintaro pindah. Dan tersisa mushola tersebut dan oleh warga dipertahankan hingga saat ini.

## Gambaran Terkini

Masjid dengan 2 lantai berukuran 11x11. Tanpa sisa lahan dan akan terkena proyek flyover sehingga dimungkinkan kedepannya masjid tersebut tidak ada lagi dilokasi tersebut. Pihak pemda telah memberikan izin untuk mempergunakan lahan miliknya untuk perluasan yang berada disisi barat masjid, namun terkendala biaya.

Bagian utara adalah flyover, bagian timurnya adalah sekolah negeri, bagian selatannya adalah perumahan. Radius 100 meter dari masjid ada pembangunan gedung berlantai. Masjid berdiri diatas tanah milik pemda.

## Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Pendidikan akhir slta, menjadi remaja musholah karena dahulunya hanya musholah di tengah pasar yang posisi pasarnya sudah dipindahkan. (hp. 0812 8273 816) potensi tidak ada karena keterbatasan lahan dan terkenanya proyek jangka panjang

## Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi

Nazhir tidak ada batas masa jabatannya, kecuali meninggal yang kemudian diganti. Mengenai perturan wakaf menurut uu narasumber belum tau, wakaf produktif juga baru dengar istilahnya. Kondisi aset tanah wakaf menjadi masjid keseluruhan tersisa sedikit untuk parkir motor. Luas total tanah masjid adalah 205 m2, namun karena berdempetan dengan tanah pemda, maka diizinkan untuk perluasan. 10-15 juta permeter.

## Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi

Narasumber mengetahui secara umum mengenai tentang Wakaf Produktif dan menceritakan bagaimana lahan masjid yang luas terkadang digunakan untuk fasilitas umum seperti pernikahan. Narasumber juga menceritakan bagaimana DKM masjid berencana menggunakan lahan luas (sperti pada gambar 4) yang belum dimanfaatkan.

Dari penuturan narasumber luas tanah Masjid Al-Muhtadin atau Masjid Kosambi Baru seluas 4200m<sup>2</sup> dan luas bangunan masjid sebesar 500m<sup>2</sup> (penulis lupa menanyakan total pemakaian lahan) (bangunan sekitar selain masjid dapat dilihat pada gambar 5, 6, 7, dan 9)

Di kutip dari Google Maps, alamat lengkap Masjid Kosambi Baru atau Al-Muhtadin : “blok a3 no 11750, Jl. Mawar Utama Blok A3 No.25, RT.1/RW.10, Duri Kosambi, Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, RT.1/RW.10, Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11750 ” dengan titik koordinat peta google “-6.168496, 106.714804”

Lokasi masjid ditengah pemukiman masyarakat dan bersebelahan dengan Taman Jalur Hijau Kosambi (seperti pada gambar 5, 8, dan 11). Meskipun letaknya tidak strategis, namun menurut pengakuan narasumber, Masjid ini akan sangat ramai pada hari pelaksanaan Sholat Jum’at.

Dana operasional masjid seringkali dari masyarakat termasuk pembangunan masjid pada 2008 dan terakhir di renovasi pada 2017.



### Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Menurut penjelasan narasumber, DKM selaku pengelola harian masjid berusaha memanfaatkan secara optimal dana / kas yang masuk. Pengelolaan yang baik dan benar oleh DKM masjid menjadikan bangunan Masjid Al-Muhtadin lebih baik dari yang sekarang.

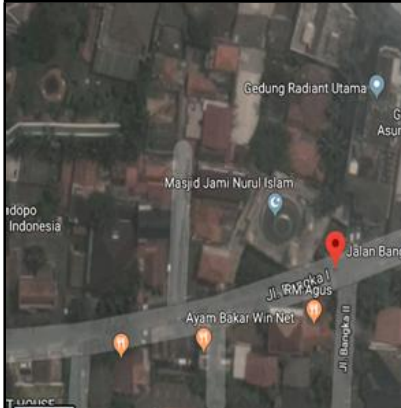

Narasumber menceritakan bahwa dana pengelolaan masjid banyak yang datang dari warga. Tidak sedikit warga yang meng infakan uangnya adalah pengusaha-pegusaha yang memiliki pabrik.

Selain rencana pengadaan lapak sembako yang bekerjasama dengan PLN, DKM masjid juga mengizinkan marbotnya membuka tempat usaha di sudut lahan masjid (gambar 5) berupa warung nasi bergaya kaki lima (tenda).

Dalam menghidupkan masjid, DKM memiliki kegiatan :

- Minggu Subuh Majelis Taklim
- Malam Rabu, Kamis dan Jumat : Pembacaan Quran
- Pengajian Anak-Anak di lakukan setiap Sore Hari setiap hari

## 8. Masjid Jami Nurul Islam

Profil	
Wakif	H. M. Jasin
Nazhir	Syarif Hidayat
Peruntukkan	Masjid (Masjid Jami At-Taqwa)
Luas	1.085 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Bintaro Raya III RT 001 RW 009
Tanggal Sertifikat	6 Desember 2000
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Masjid pertama didaerah pela mampang menjadikannya masjid tertua diwilayah tersebut. Milik orang betawi yang tinggal didaerah tersebut.

## Gambaran Terkini

Dibagian utara masjid merupakan kawasan kantor. Bagian timur dan barat adalah rumah pemukiman dan selatan juga merupakan pemukiman. Masjid berukuran kurang lebih 15x15 2 lantai dan menyisakan lahan untuk parker jamaah sholat. Diapit oleh 2 jalan, jalan kelas 1 dan jalan kelas 2. Dekat flyover. Nilai aset 1 meter 20 juta untuk wilayah tersebut dan nilai bangun masjid sesuai dana yang dikeluarkan saat renovasi 1 milyar lebih.

## Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Ketua Nazhir (H. Sani) menugaskan H. Abdul Mukti untuk diwawancarai dikarenakan saat ditemui, h. Sani baru keluar dari rumah sakit. Nazhir ditunjuk karena merupakan ahli waris dari wakif yang juga merupakan tokoh masyarakat disekitar masjid. Menjadi nazhir sejak 1998

H. Mukti (0859-3015-5276)

H. Sani (nazhir) (0812-1160-6297)

Sebelumnya masjid ingin bekerja sama dengan pemilik tanah bagian utara masjid yang merupakan bagian perkantoran untuk menjadikannya sebagai parkir untuk kantor berbentuk basemen, namun hal itu diurungkan karena pihak perkantoran menyayangkan kebijakan lokasi tersebut bukan menjadi kantor pusat dri perusahaan tersebut. Kedepannya akan dibangun perpustakaan, dan sudah disediakan tempat yang dapat digunakan untuk keperluan komersial guna menunjang kebutuhan masjid.

## Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi

Jabatan nazhir 5 tahun namun diganti ketika nazhir meninggal. Wakaf produktif yang diketahui hanya sebatas pada pelayanan untuk

11). Meskipun letaknya tidak strategis, namun menurut pengakuan narasumber, Masjid ini akan sangat ramai pada hari pelaksanaan Sholat Jum'at.

Dana operasional masjid seringkali dari masyarakat termasuk pembangunan masjid pada 2008 dan terakhir di renovasi pada 2017.

## Gambaran Terkini

Menjadikan pendapatan dari ruang serbaguna yang ada. Juga halaman dan tanah luas. Akan tetapi perluasan terhambat ke arah selatan dikarenakan tanah masjid dijadikan jalan oleh perumahan, sehingga untuk rencana pengurusan surat perluasan pihak terkait tidak berani mengeluarkan suratnya kecuali, pihak masjid menutup akses jalan menuju perumahan tersebut. Juga menjadikan lahan kosong menjadi parkir kendaraan dan menjadi penyewaan lahan untuk warung-warung yang berdiri. Posisi lahan berada di jalan besar, sisi selatan terdapat ruko dan kantor dari beberapa bank, bagian barat terdapat perumahan dan bagian utara adalah pemukiman warga. 10-15 juta permeternya untuk wilayah pasar minggu.

Namun tanah bagian selatan dijadikan akses jalan perumahan, sehingga penyatuan dan perhitungan ulang terhadap tanah wakaf tertunda untuk pemanfaatannya.





Sebelum dibeli oleh developer kompleks perumahan Semanan Indah adalah tanah milik warga yang subur. Kemudian di beli oleh developer PT Metropolitan yang di pimpin oleh Ir. Ismail Sofyan. PT Metropolitan sendiri adalah anak perusahaan milik pengusaha besar Ciputra.

Wakaf tanah untuk lahan masjid muncul dari permintaan warga Komplek Kosambi Baru dan juga inisiatif dari pak Ismail Sofyan sebagai rasa kepedulian terhadap masyarakat sekitar (di luar Komplek Semanan Indah).

Masjid Kosambi Baru diresmikan pada 14 Mei 1993 dihadiri oleh pak Ismail Sofyan dan juga pengusaha Ciputra serta Gubernur Jakarta Sorjadi Soedirdja

Meskipun Nazhir tanah wakaf Masjid Kosambi baru adalah Pemda Kosambi, tetapi pengurusan dan pengelolaan serta operasional masjid di kelola oleh DKM Masjid yang anggotanya berasal dari warga sekitar masjid. Narasumber mengatakan DKM memiliki yayasan hanya sebagai payung yang mewedahi operasional masjid dan kegiatan pencarian dana atau pengembangan masjid.



Dari penuturan narasumber luas tanah Masjid Al-Muhtadin atau Masjid Kosambi Baru seluas 4200m<sup>2</sup> dan luas bangunan masjid sebesar 500m<sup>2</sup> (penulis lupa menanyakan total pemakaian lahan) (bangunan sekitar selain masjid dapat dilihat pada gambar 5, 6, 7, dan 9)

Di kutip dari Google Maps, alamat lengkap Masjid Kosambi Baru atau Al-Muhtadin: “ blok a3 no 11750, Jl. Mawar Utama Blok A3 No.25, RT.1/RW.10, Duri Kosambi, Cengkareng, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Lokasi masjid ditengah pemukiman masyarakat dan bersebelahan dengan Taman Jalur Hijau Kosambi (seperti pada gambar 5, 8, dan

para jamaah masjid dan kegiatan kegiatan yang dapat dilakukan oleh masyarakat selama dapat melayani kegiatan tersebut seperti pengajian. Uu wakaf kurang mengetahui, namun hanya pada pandangan wakaf sesuai syariat. Wakaf sesuai dengan ilmu yang didapat bahwa wakaf sesuai dengan dengan peruntukan jika untuk masjid maka wakaf untuk masjid tidak boleh untuk yang lain.



## 9. Masjid Raya At-Taqwa

Profil	
Wakif	H. Mahmud Bajuri
Nazhir	H. Iwan Ibnu Khaldun
Peruntukkan	Masjid (Mesjid Raya Al-Taqwa)
Luas	1.775 + 388 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Raya Pasar Minggu RT 002 RW 005, Pejaten Barat, Pasaar Minggu, Jakarta Selatan.
Tanggal Sertifikat	28 Desember 1991
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Wakaf tanah oleh h nasir tahun 1960. Dan masjid berdiri sejak 1936. Dan diwakafkan tanah 1,775m<sup>2</sup> . dan membeli tanah wakaf seluas 388 m<sup>2</sup>. Penyatuan sertifikat.

## 11. Masjid Jami' Al-Muhtadin

Profil	
Wakif	PT. Metropolitan
Nazhir	Pemerintah Daerah
Peruntukkan	Kelurahan Duri Kosambi Masjid (Masjid Al-Muhtadin)
Luas	4200 m <sup>2</sup>
Lokasi	Jl. Mawar Utama Blok A3 No.25, RT 001 RW 10, Duri Kosambi, Cengkareng, Jakarta Barat.
Tanggal Sertifikat	-
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Nazhir tanah Masjid Al-Muhtadin atau yang lebih dikenal Masjid Kosambi Baru ialah PEMDA Kelurahan Kosambi. Dan Wakif tanah Masjid adalah PT Metropolitan.

Dikutip dari google maps alamat lengkap Masjid Al-Firdaus adalah Jl. Peta Utara No.5, RT.2/RW.6, Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11830 dengan titik kordinat peta google” -6.139785, 106.702042”

Lokasi Masjid terletak di jalan Peta Utara. Bila melewati jalan peta utara akan mudah dikenali karena letaknya yang di pinggir jalan (gambar 12). Di belakang tanah tersebut berbatasan dengan SMPN 204 Jakarta, Kalideres, dari arah depan masjid berhadapan dengan TK Melati dan Majelis Taklim Nurul Salam. Dapat dikatakan lokasinya strategis.

### **Gambaran Terkini**

Menjadikan pendapatan dari ruang serbaguna yang ada. Juga halaman dan tanah luas. Akan tetapi perluasan terhambat ke arah selatan dikarenakan tanah masjid dijadikan jalan oleh perumahan, sehingga untuk rencana pengurusan surat perluasan pihak terkait tidak berani mengeluarkan suratnya kecuali, pihak masjid menutup akses jalan menuju perumahan tersebut. Juga menjadikan lahan kosong menjadi parkir kendaraan dan menjadi penyewaan lahan untuk warung-warung yang berdiri. Posisi lahan berada di jalan besar, sisi selatan terdapat ruko dan kantor dari beberapa bank, bagian barat terdapat perumahan dan bagian utara adalah pemukiman warga. 10-15 juta permeternya untuk wilayah pasar minggu.

Namun tanah bagian selatan dijadikan akses jalan perumahan, sehingga penyatuan dan perhitungannya ulang terhadap tanah wakaf tertunda untuk pemanfaatannya.

### **Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas**

H. Iwan Ibnu Khaldun sebagai ketua DKM Masjid At-taqwa, ketua Yayasan Masjid At-taqwa, dan ketua nazhir Yayasan Masjid At-Taqwa. kuliah di institut ilmu politik ilmu sosial. Dipilihnya sebagai nazhir karena garis besar kepengurusan dari orang-orang sebelumnya. (hp. 0858 5577 5177) (rek. 126-00-0225743-3). sejak menjadi remaja masjid, dipersatukan olehnya remaja2 masjid se pejaten barat dan timur, Penggagas awal sejak 1993 tradisi qiyam lail dan ittikaf. sedang dibangunnya ruangan baru untuk penunjang pendapatan masjid 6 lantai yang dapat disewakan untuk kantor, tambahan ruang serbaguna, sarana pendidikan kedepannya. Disewakan juga untuk bts untuk 10 tahun. Adanya rencana kerjasama membangun waralaba. Pernah di survey oleh pihak arab Saudi yang ingin ikut

mengembangkan tanah wakaf tersebut, namun tidak jadi karena melihat adanya kuburan dan bedug di masjid tersebut, sehingga batal.

#### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Rencana penyelesaian wakaf pembangunan masjid, menggunakan skema dana dari perusahaan yang diperoleh untuk memperoleh dana pembangunan. Selama menjadi banyak manfaat untuk umat, maka wakaf produktif menjadi jalan keluar untuk kemaslahatan dan operasional masjid. Pendapatan terbesar dari penyewaan gedung serbaguna. Tetap melihat aspek dari masyarakat dan sosialisasi kepada masyarakat. Dengan menggunakan SDM yang profesional dan ikhlas, sehingga menjadi wakaf produktif. mencari sumber dana operasional dengan cara yang baik. Mengetahui jenis-jenis wakaf seperti wakaf tanah, wakaf tunai untuk menunjang pembangunan menggunakan sertifikat wakaf dari masjid. tidak ada batasan nazhir. Akan tetapi menjadi 5 tahun sesuai dengan ketentuan UU. Tukar guling tanah wakaf melihat dari manfaat dan mudhorotnya, dan niat serta ketulusannya melihat peruntukan untuk umat. Tanah wakaf disewakan sesuai dengan keputusan nazhir sesuai harapan amanah dari wakif.

melakukannya. Sekalipun untuk yayasan sekolah. Tetapi menurut laporan surveyor UIN 2012 dikatakan “Nazhir tidak keberatan dan setuju apabila terdapat investor yang mau mengembangkan urusan pendidikan di tanah wakaf tersebut”. Dapat dikatakan manajemen asset wakaf terutama urusan masjid adalah tradisional.

#### **Wawasan Nazhir tentang Wakaf Produktif dan Sistem Zonasi**

Narasumber selaku Nazhir mengakui bahwa ia tidak mengetahui mengenai Wakaf Produktif. Beliau juga mengaku bahwa ia belum pernah mendapat pengarahannya mengenai Wakaf Produktif dari pihak BWI.

Hal tersebut penulis tangkap karena ketika penulis bertanya mengenai pertanyaan masa jabatan nazhir , ekspresi Haji Asnawi seperti terkejut dan menyampaikan bahwa ia baru mengetahui bahwa jabatan Nazhir dapat diganti.

Dalam obrolan lebih lanjut mengenai pengelolaan wakaf produktif, H.Mursin selaku Nazhir tampaknya enggan membahas mengenai profit dari rencana Wakaf Produktif. Ia menyampaikan bahwa selaku Nazhir dan pengelola Masjid Jami Al-firdausi ia tidak mau mencari keuntungan dari urusan akhirat karena baginya masjid hanya tempat ibadah bukan mencari urusankeuntungan duniawi.

Luas tanah 3.533m<sup>2</sup> penggunaan lahan 2250m<sup>2</sup> sisa lahan 1003m<sup>2</sup> . selain bangunan masjid yang berlantai dua ,berdiri juga sekolah SMK Al-Firdaus jurusan Akutansi yang berdiri tahun 2007 (gambar 9 dan 10). Menurut laporan surveyor UIN, “total nilai asset sebesar 5 Milyar rupiah”. Ketika penulis bertanya mengenai nilai aset tanah wakaf, narasumber menjawab bahwa ia tidak tahu.

Pada awalnya nama masjid bernama Al-Arwah kemudian pada saat peresmian Masjid tanggal 19 Juni 1985 tahun atas saran Ketua Camat Pak Kusnaedi yang menjabat saat itu, nama masjid diubah menjadi Jami Al-Firdaus.



Menurut penuturan H. Asnawi, si Boss mendatangnya dan mendapuknya sebagai Nazhir. Alasan kenapa ‘si Boss’ mendatangi H.Asnawi karena si Boss merasa dipersulit oleh birokrasi. Penuturan ini tampaknya berbeda dari laporan tahun 2012 oleh tim survei UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Dalam laporan surveyor UIN Jakarta dilaporkan “penunjukkan H.Asnawi sebagai Nazhir muncul dari hasil musyawarah antara pihak lurah dan camat karena si Wakif asli (‘Boss’) awalnya ingin mengelola sendiri masjid. H Asnawi ditunjuk juga karena beliau adalah tokoh masyarakat setempat”

Dalam perkembangannya H.Asnawi menyampaikan bahwa awalnya pembagunan masjid didanai oleh si ‘Boss’ seiring berjalannya waktu, semua kebutuhan maupun pembagunan masjid berasal dari dana swadaya Jemaah.

Penulis melihat tanah wakaf yang bernomor sertifikat 09.03.06.04.1.08935 memanfaatkan luasnya lahan dengan hanya mendirikan SMK. Selain itu penulis sempat melihat adanya bekas warung di depan masjid. Selain itu penulis tidak melihat hal lain yang bisa menjadi potensi Wakaf Produktif.

Mengenai kreativitas Nazhir dalam memakmurkan Wakaf Produktif, penulis hanya bisa menyampaikan apa yang dikatakan Nazhir “tidak mau ribet” menurutnya dana swadaya atau sumbangan dari jemaah dapat mencukupi kebutuhan. Karena itu ketika penulis bertanya mengenai pencarian dana melalui pencarian sponsor, proposal dan sejenisnya, H. Asnawi mengaku tidak pernah

## 10. Masjid Al-Firdaus

<b>Profil</b>	
Wakif	Muji Sukardi
Nazhir	H. Asnawi Mursahi
Peruntukkan	Yayasan Pendidikan (SMK Firdaus)
Luas	3.553 m2
Lokasi	Jl. Peta Utara No.5 RT 002 RW 006, Pegadungan, Kalideres, Jakarta Barat.
Tanggal Sertifikat	26 Juni 2002
Peta Satelit	Zonasi Tata Ruang
	

### Sejarah

Wakaf tanah oleh H Nasir Tahun 1960 dan masjid berdiri sejak 1936. Awalnya, tanah yang diwakafkan sebesar 1.775 m2 dan membeli tanah wakaf seluas 388 m2 penyatuan sertifikat.

## Gambaran Terkini

Luas tanah 3.533m<sup>2</sup> penggunaan lahan 2250m<sup>2</sup> sisa lahan 1003m<sup>2</sup> selain bangunan masjid yang berlantai dua ,berdiri juga sekolah SMK Al-Firdaus jurusan Akutansi yang berdiri tahun 2007 (gambar 9 dan 10). Menurut laporan surveyor UIN, “total nilai aset sebesar 5 Milyar rupiah”. Ketika penulis bertanya mengenai nilai aset tanah wakaf, narasumber menjawab bahwa ia tidak tahun.

Dikutip dari google maps alamat lengkap Masjid Al-Firdaus adalah Jl. Peta Utara No.5, RT.2/RW.6, Pegadungan, Kec. Kalideres, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11830 dengan titik kordinat peta google” -6.139785, 106.702042”

Lokasi Masjid terletak di jalan Peta Utara. Bila melewati jalan peta utara akan mudah dikenali karena letaknya yang di pinggir jalan (gambar 12). Di belakang tanah tersebut berbatasan dengan SMPN 204 Jakarta, Kalideres, dari arah depan masjid berhadapan dengan TK Melati dan Majelis Taklim Nurul Salam. Dapat dikatakan lokasinya strategis.



## Nazhir: Profil, Potensi, dan Kreativitas

Tanah wakaf berasal dari seorang non-muslim (seorang Buddhist menurut H.Asnawi). Si pemilik tanah adalah ‘Boss’ dari yayasan Rumah Abu Wan Lin Chie, pemilik Rumah Duka di Jelambar (Jakarta Barat) dan Dadap (Tangerang). menurut H. Mursin motif wakaf si Boss adalah sebagai fasilitas bagi pegawai-pegawai rumah duka saat itu.