

**PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID
BAITURRAHMAN DESA BANYUPUTIH KECAMATAN
KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana (S-1)

Dalam Ilmu Syari'ah dan Hukum



Oleh:

M. Niamillah (1211041)

**UNIVERSITAS ISLAM NAHDLATUL ULAMA' JEPARA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM UNISNU**



UNIVERSITAS ISLAM NAHDLATUL ULAMA' JEPARA
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

• Prodi Al-Ahwal Al-Syakhshiyah
Terakreditasi B No. : 383/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2014

• Prodi Perbankan Syariah
SK Ditjen Pendidik No. 3656 Tahun 2014

Alamat : Jalan Taman Siswa (Pekeng) no. : 09 Tahunan Jepara 59427 Telp/Fax. : (0291) 593132/085640019811
http://www.syariah.unisnu.ac.id; email : sih_unisnu@yahoo.co.id

PENGESAHAN

Skripsi mahasiswa di bawah ini :

Nama : M. NI'AMMILLAH
NIM : 1211041 / 131410000106
NIRM : 11/X/17.1.1/0555
Tempat, Tgl. Lahir : JEPARA, 01 OKTOBER 1991
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Program Studi : Al-Ahwal Al-Syakhshiyah
Judul Skripsi : PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID
BAITURRAHMAN DESA BANYUPUTIH KECAMATAN
KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA

Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syar'iah dan Hukum
Universitas Islam Nahdlatul Ulama' Jepara dan dinyatakan LULUS, pada tanggal :

29 September 2015

dan dapat diterima sebagai kelengkapan syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1
Program Studi Al-Ahwal Al-Syakhshiyah.

Jepara, 29 September 2015
Dewan Sidang,

Ketua Sidang

Drs. H. Barowi, M.Ag.



Sekretaris Sidang

Hudi, S.H.I., M.S.I

Penguji I

Drs. H. Barowi, M.Ag.

Penguji II

Noor Rohman Fauzan, B.Ed., M.A

Pembimbing

Hudi, S.H.I., M.S.I

NOTA PEMBIMBING

Lamp : Eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
a.n. Saudara M. Sholahuddin Hendhi

Jepara, 21 September 2015

Kepada Yth.
Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum
UNISNU Jepara
Di Jepara

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara:

Nama : M. NIAMILLAH
NIM : 1211041
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Judul : **PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF
MASJID BAITURRAHMAN DESA BANYUPUTIH
KECAMATAN KALINYAMATAN KABUPATEN
JEPARA**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadikan maklum adanya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing


(Hudi S.H.I., M.S.I)

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam refensi yang dijadikan bahan rujukan.

Jepara, 21 September 2015

Deklarator



Niamillah
Niamillah
NIM: 1211041

MOTTO

***"We cannot solve our problems with the same
thinking we used when we created them."***

Albert Einstein

PERSEMBAHAN

Aku bukan hanya menulis nama kalian di lembar persembahan ini, namun aku juga ingin mengukir nama kalian dengan tinta terbaik di hatiku.

First of all Terima kasih buat Allah *Subhanahu wata'ala* atas limpahan rahmat serta inayahnya, terima kasih juga telah bersedia menjawab do'aku dengan sesuatu yg lebih baik dari yg aku pinta pada-Mu, Maaf juga buat hambamu yang satu ini, yang selalu lupa bersyukur pada-Mu atas segala kebaikan yg Engkau beri, Mungkin tiada Microsoft word yang cukup untuk menuliskan semua nikmat yang telah Engkau beri, sekali lagi terima kasih, Engkau memang Maha Keren.

Terima kasih buat **Rasulullah Shallallahu 'alaihi wasallam** bagiku Engkaulah penemu "*lampu pijar*" pertama yang sampai saat ini menerangi dunia, aku akan selalu menjadi *fans* beratmu.

Bapak dan Ibu, terima kasih buat deras do'anya, terima kasih buat cinta kasihnya, terima kasih buat kerja kerasnya, terima kasih atas kesabarannya, terima kasih atas bimbingannya, terima kasih sudah mau direpotkan, TERIMA KASIH. Kalian orang tua terbaik yang mungkin bisa kumiliki *I just can't ask for more from you.*

Thank's buat kedua adikku **Fiqo dan Syifa** yang tidak memberi sumbangsih apa-apa dalam penulisan skripsiku, karena senyum lebar kalian ketika aku pulang sudah lebih dari pada cukup.

Next I wanna say thank's, buat **Raden Mas Gus Abi, Zazuli** (pakai zet), **Nafron** (bukan Bafron), **Hendi** A.K.A Hendro dan **Nasikul** GGS aku akan selalu mengingat cangkir demi cangkir kopi yang mengiringi canda tawa, keluh kesah, dan ilmu yang kalian bagi. Semoga sampai kopi terakhir yang kita minum nanti masih kental dengan aroma persahabatan, kalian **GeGeh HU**.

Terima kasih yang sebesar-besarnya untuk Pengasuh Pon. Pes. APIQ Masilikil Huda **Bapak KH. Imam Sofwan Abu Asyrofi al-Khafid**, yang telah mengisi kekosongan hati dengan siraman rohani yang sangat menenangkan, dan

segala ilmu yang telah beliau berikan, walau cuma sedikit yang bisa saya cerna, semoga bisa menjadi bekal di dunia dan akhirat, *Amin*. Terima kasih juga telah bersedia menampung santri yang tidak mondok ini.

Untuk Guse, *Mas Abu dan Mas Abi* yang telah memberikan ilmu keagamaan dan kehidupan dengan cara yang sangat *fun* teman-teman santri Pon. Pes. APIQ Masilikil Huda yang bersedia menerima dan memberikan atmosfer seperti di rumah sendiri selama di pondok, *syukron katsiran*

Terima kasih pula untuk **KH. Muhammad Rohmat Nur** yang telah menanamkan pondasi keagamaan pada diri penulis

Untuk para dosen terutama dosen pembimbing **Bapak Hudi SH.i MS.i** yang mengenalkan diriku pada buku dan menjauhkanku dari “godaan” Google, Wikipedia dan Blogger

Untuk semua teman Fakultas Syari’ah UNISNU Jepara, sampai ketemu lagi di puncak dunia dan untuk semua yang tidak bisa kusebutkan namanya satu persatu di halaman persembahan yang terbatas ini.

Hanya ungkapan terima kasih dan permohonan maaf dengan sepenuh hati.

Thank's for all.

Semoga karya kecil ini dapat membawa keberkahan amiin...

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin atas segala nikmat iman, Islam, kesempatan, serta kekuatan yang telah diberikan Allah Subhanahuwata'ala sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat beriring salam untuk tuntunan dan suri tauladan Rasulullah Shallallahu 'alaihiwasallam beserta keluarga dan sahabat beliau yang senantiasa menjunjung tinggi nilai-nilai Islam yang sampai saat ini dapat dinikmati oleh seluruh manusia di penjuru dunia.

Tujuan penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat dalam rangka memperoleh gelar sarjana al-Ahwal al-Syakhshiyah Strata 1 (S1) pada fakultas Syari'ah Unisnu Jepara, dengan "PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID BAITURRAHMAN DI DESA BANYUPUTIH KECAMATAN KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA".

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini berkat adanya usaha dan bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh sebab itu, penulis menyampaikan banyak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. H. Muhtarom, HN selaku rector UNISNU Jepara.
2. Bapak Drs. H. Bahrowi, TM., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah UNISNU Jepara
3. Bapak Hudi S.Hi., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dan memberi masukan-masukan yang sangat berharga sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Seluruh dosen Fakultas Syari'ah UNISNU Jepara, dengan ilmu akademik yang telah mereka curahkan.
5. Keluarga besar UNISNU Jepara
6. Bapak Ibu tercinta yang telah menjadikan aku sebagai aku yang sekarang *Love You Most*.
7. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini.

Penulis tidak dapat membalas budi baik mereka, kecuali hanya do'a, semoga Allah SWT membalas budi baik mereka sebagai amal sholeh, amin ya rabbal alamiin.

Akhir kata semoga tulisan sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis serta bagi para pembaca.

Jepara, 23 September 2015

Penulis

M.Niamillah

NIM:1211041

ABSTRAK

Indonesia merupakan negara dengan mayoritas penduduknya memeluk agama Islam. Sehingga wakaf tanah menjadi ibadah sosial yang berkaitan dengan keagrariaan. Oleh karena itu, wakaf tanah terikat aturan dengan hukum Islam dan

Hukum Agraria Nasional. Pengamanan melalui sertifikasi merupakan upaya untuk menghindari terjadi persengketaan ke depannya. Karena dengan adanya sertifikasi, maka tanah wakaf mempunyai kekuatan hukum dan memberikan kejelasan hak-hak yang terdapat dalam tanah wakaf tersebut. Melalui sertifikasi tanah ini, diharapkan tanah wakaf tersebut dapat dikelola dan dimanfaatkan secara optimal oleh masyarakat umum. Bukannya dijadikan sebagai objek sengketa ataupun dialihfungsikan untuk kepentingan pribadi oleh ahli waris yang tidak bertanggung jawab.

Penelitian ini pada dasarnya merupakan penelitian lapangan (*Field Research*), yakni kenyataan-kenyataan empiris yang terjadi dalam suatu kompleks sosial kultural yang digambarkan secara obyektif, memakai sistem pengumpulan data dengan cara observasi dan wawancara, kemudian data yang terkumpul dianalisa secara deskriptif kualitatif, agar kejadian yang terjadi saat itu dapat digambarkan, dijelaskan dan diinterpretasikan secara lengkap dan jelas.

Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah, bahwa tanah yang diwakafkan haruslah hak milik sendiri, dan untuk membuktikan hal tersebut harus ada sertifikat atas tanah sebagai bukti hak milik atas tanah tersebut. Jika tanah didapat melalui hasil jual beli maka harus melalui Notaris atau PPAT agar dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti peralihan tanah tersebut dari si penjual kepada si pembeli, jual beli di bawah tangan tidaklah bisa dikatakan sah, dan tidak menyebabkan beralihnya tanah dari si penjual kepada si pembeli, meskipun pembeli telah membayar lunas kepada si penjual. Setelah terjadi peralihan yang sah melalui Notaris atau PPAT barulah diadakan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, kemudian pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, agar didapatkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sesuai dengan Undang RI No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria pasal 19 ayat (2). Setelah didapatkan tanda bukti sertifikat tanah hak milik, dan diterbitkannya sertifikat tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka barulah tanah tersebut dapat dialihkan sebagai tanah wakaf dengan melakukan ikrar wakaf di depan pejabat PPAIW agar tanah tersebut mendapatkan Akta Ikrar Wakaf untuk kemudian didaftarkan sebagai tanah wakaf melalui Badan Pertanahan Nasional.

Seseorang yang mewakafkan tanah akan mendapatkan konsekuensi, yakni beralihnya hak atas tanah tersebut dari si pewakaf, Hanafiyah dan Malikiyyah berpendapat bahwa barang yang telah diwakafkan masih milik si pewakaf namun kemanfaatannya menjadi hak sosial dan Syafi'iyah dan Hanabilah yang berpendapat hak atas tanah wakaf menjadi milik Allah, maka harta wakaf tidak bisa dilakukan transaksi hukum lain, seperti dihibahkan, dijual, atau diwariskan, namun apabila tidak bermanfaat lagi sesuai dengan ikrar wakaf semula, atau adanya kepentingan umum yang lebih besar, maka pengalihfungsian benda wakaf merupakan bentuk solusi dengan pertimbangan mashlahah atau kepentingan orang banyak bukan hanya kepentingan perseorangan.

Berdasarkan penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, para dosen, peneliti maupun masyarakat desa Banyuputih khususnya dan masyarakat luas pada umumnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
HALAMAN NOTA PEMBIMBING.....	i
HALAMAN DEKLARASI.....	ii
HALAMAN MOTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN ABSTRAK.....	vi
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Penegasan Judul	4
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Manfaat Penelitian.....	6
F. Kajian Pustaka	7
G. Metode Penelitian.....	8
H. Sistematika Penulisan	11
BAB II ; LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Wakaf.....	15
B. Dasar Hukum Wakaf.....	19
C. Syarat Wakaf	21
D. Rukun Wakaf.....	24
E. Macam-macam Wakaf	31
F. Hikmah Wakaf.....	32
G. Sejarah Perkembangan Wakaf	34
H. Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf.....	35
BAB III : KEADAAN UMUM DESA BANYUPUTIH, KECAMATAN KALINYAMATAN, KABUPATEN JEPARA DAN PROBLEMTAIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID BAITURRAHMAN	
A. Keadaan Umum	39

1. Struktur Demografi	39
2. Kondisi Pendidikan	40
3. Kondisi Ekonomi	41
4. Kondisi Sosial Agama.....	42
B. Proses Perwakafan dan Sertifikasi Masjid Baiturrahman di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.....	42
C. Proses Jual Beli Tanah Wakaf Masjid Baiturrahman di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara	43
BAB IV : ANALISIS TERHADAP PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID BAITURRAHMAN DI DESA BANYUPUTIH KECAMATAN KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA	
A. Analisis Proses Perwakafan dan Sertifikasi Tanah Masjid Baiturrahman di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.....	45
B. Analisis Proses Jual Beli Tanah Wakaf Masjid Baiturrahman di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.....	47
BAB V : KESIMPULAN	
A. Kesimpulan	55
B. Saran	57
C. Penutup.....	58
DAFTAR PUSTAKA	
Lampiran-lampiran	