

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Tanah merupakan elemen yang penting dalam kehidupan manusia. Hal ini tidak terlepas dari peran tanah itu sendiri yaitu sebagai tempat tinggal, tempat kegiatan usaha, tempat kegiatan perkantoran, tempat kegiatan pendidikan, tempat kegiatan kesehatan, tempat kegiatan ibadah dan lain lain. Untuk memperoleh tanah di atas, dapat diperoleh dengan cara jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, hibah dan dapat diperoleh juga dengan jalan wakaf.

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.

Keberadaan tanah wakaf selain memberikan manfaat bagi masyarakat dan negara, juga dapat menimbulkan sengketa jika tanah wakaf tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum atau sertifikat. Oleh karena itu, untuk meminimalisir atau menghindari terjadinya sengketa maka diperlukan sertifikasi tanah wakaf itu sendiri. Selain itu sertifikasi tanah wakaf sangat diperlukan agar terciptanya tertib administrasi dan kepastian hukum.

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.

Indonesia merupakan negara yang memiliki perairan dan daratan yang sangat luas. Daratan itu sendiri memiliki tanah wakaf yang sangat luas pula. Namun masih sangat banyak tanah wakaf di Indonesia yang belum memiliki sertifikat. Sehingga hal ini memberikan dampak yang tidak jelas posisinya sebagai tanah wakaf dan mempunyai kendala dalam penggunaan tanah wakaf itu. Sangat banyak sekali ditemukan dimana tanah wakaf yang telah diwakafkan kepada penerima wakaf (*nadzir*) digugat oleh ahli waris dari pemberi wakaf (*wakif*) dan mengklaim bahwa tanah itu miliknya dan setiap saat tanah tersebut dapat diambil. Hal ini dikarenakan tidak adanya sertifikat tanah wakaf itu sendiri. Jika sudah terjadi demikian maka *nadzir* tidak dapat melakukan apa-apa dalam upaya mempertahankan tanah wakaf itu.

Sebelum adanya peraturan yang mengatur tentang perwakafan tanah milik ini, maka pelaksanaan wakaf sendiri dilakukan dengan keikhlasan, tanpa memiliki bukti yang tertulis. Hal ini tentunya tidak memberikan kekuatan hukum dan kejelasan. Sehingga akan menimbulkan perebutan dan menjadi persengketaan di kemudian hari.

Berkaitan dengan itu pemerintah mengambil sebuah tindakan yang dinilai cukup tepat dalam mengamankan dan menjaga kelestarian tanah wakaf

dengan dikeluarkannya PP Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Namun PP tersebut tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan-kebijakan lain yang dapat menertibkan dan memberikan dampak positif terhadap tanah wakaf. Sehingga dalam perkembangannya dikeluarkanlah Undang-Undang yang baru yaitu Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf untuk menggantikan PP Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Pelaksanaan perwakafan tanah di Indonesia masih banyak dilakukan dengan cara rasa saling percaya, kondisi ini membuat tanah yang diwakafkan tidak memiliki dasar hukum. Menurut ketentuan PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang – Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, untuk mendapatkan kekuatan hukum atas tanah yang diwakafkan maka harus dibuatkan suatu akta oleh Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Selanjutnya Akta Ikrar Wakaf (AIW) didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dibuatkan sertifikatnya.

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.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai Sertifikasi Tanah Wakaf di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan

Kabupaten Jepara. Karena dengan adanya sertifikasi tanah wakaf sangatlah penting agar tanah wakaf mempunyai kedudukan hukum yang kuat dan memberikan pengaruh yang maksimal di dalam masyarakat. Namun sampai sekarang masih banyak sekali tanah wakaf yang belum tersertifikatkan. Selain itu penulis ingin mengetahui bagaimana tata cara proses penerbitan sertifikasi tanah wakaf ini serta kendala dan hal-hal apa saja yang berkaitan dengan perwakafan tanah.

Sehubungan dengan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan akan membahas Skripsi ini dengan judul **“PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID BAITURRAHMAN DESA BANYUPUTIH KECAMATAN KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA”**.

## **B. Penegasan Judul**

Penulis dalam penegasan judul akan membahas tentang pengertian beberapa kata yang dianggap penting agar pembahasan dapat terfokus pada permasalahan dan tidak menyimpang dari maksud yang diinginkan.

### **1. Problematika**

Problematika berasal dari bahasa Inggris yaitu *problematic* yang artinya persoalan atau masalah. Sedangkan dalam bahasa Indonesia, problema berarti hal yang belum dapat dipecahkan.<sup>1</sup>

### **2. Sertifikasi Tanah**

---

<sup>1</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (Jakarta: Bulan Bintang, 2002), hlm 276.

Sertifikasi berasal dari kata sertifikat yakni tanda atau surat keterangan tertulis atau tercetak dari orang atau instansi yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.<sup>2</sup> Sertifikasi sendiri memiliki arti proses, cara atau perbuatan menyertifikat, jadi sertikasi tanah yaitu surat bukti pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenag (Badan Pertanahan Nasional).

### 3. Wakaf

Wakaf secara bahasa berasal dari bahasa arab *waqafa* yang berarti menahan/berhenti di tempat. Wakaf juga dikenal dalam ilmu tajwid yaitu untuk menghentikan bacaan. Secara istilah wakaf adalah penahanan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah serta dimaksudkan untuk mendapat keridhaan Allah SWT.<sup>3</sup>

Sementara dalam UU RI No.41 Tahun 2004 tentang wakaf, disebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/ atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/ atau kesejahteraan umum menurut syariah.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Kamus Ilmiah Populer (Surabaya: Gitamedia Press: 2006), hlm 435.

<sup>3</sup> Farid wadjdy, *Wakaf & Kesejahteraan Umat*, (Yogyakarta: Pusataka pelajar, 2007), hlm29.

<sup>4</sup> Tim Redaksi Nuansa Aulia, *Kompilasi Hukum Islam*, (Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2011), hlm 109.

### **C. Rumusan Masalah**

Dalam skripsi ini penulis memilih beberapa permasalahan diantaranya:

1. Bagaimana proses wakaf masjid Baiturrahman desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara
2. Bagaimana proses sertifikasi tanah wakaf masjid Baiturrahman desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses perwakafan yang terjadi di masjid Baiturrahman desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara
2. Untuk mengetahui proses sertifikasi tanah wakaf masjid Baiturrahman desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

### **E. Manfa'at Penelitian**

1. Manfaat teoritis
  - a. Untuk menerapkan ilmu-ilmu yang diperoleh di bangku kuliah dan menghubungkannya dengan praktek di lapangan.
  - b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengajaran ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata adat dan islam mengenai pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf pada Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Urusan Agama.
2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi studi islam pada khususnya dan pengembangan khasanah ilmu pengetahuan pada

umumnya. Dan juga diharapkan semoga dapat menjadi referensi untuk penelitian berikutnya.

## **F. Kajian Pustaka**

Beberapa buku dan perundang-undangan yang penulis gunakan sebagai referensi dalam pembuatan skripsi antara lain:

### 1. Penelitian Terdahulu

- a. Skripsi berjudul “*Problematika Hukum Tanah Wakaf (Studi Kasus Tanah Wakaf Belum Bersertifikat Tergusur Jalan, Di Desa Tulakan, Kecamatan Donorojo, Kabupaten Jepara)*” karya Fazro’atul Umroh menerangkan tentang status tanah wakaf tidak bersertifikat yang tergusur oleh pembangunan jalan.
- b. Skripsi berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perwakafan Masjid Masy’arul Mujahidin Tahunan*” karya Khamim Salam menjelaskan tentang pandangan hukum Islam tentang status tanah wakaf masjid.
- c. Skripsi berjudul “*Problematika Penggunaan Harta Wakaf Studi kasus Tentang Pandangan Nadzir dan Tokoh Agama di Desa Kecapi Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara*” karya Muhammad Misbahul Munir menjelaskan tentang Penerapan pengelolaan harta wakaf dan pandangan para nadzir dan tokoh tentang perubahan harta wakaf.
- d. Skripsi berjudul “*Studi komparatif Pengelolaan Tanah Wakaf Menurut Hukum Islam Dengan Hukum Perwakafan di Indonesia*” karya

Uswatun Hasanah Anjar Sari menjelaskan tentang Perbandingan hukum Islam dan hukum Indonesia mengenai pengelolaan tanah wakaf.

Perbedaan focus penelitian ada pada pembahasan proses wakaf, proses sertifikasi dan tinjauan Islam terhadap jual beli tanah wakaf.

## 2. Buku dan Prundang-undangan

- a. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 49 ayat (1) memberikan isyarat bahwa “Perwakafan Tanah Milik dilindungi dan diatur dalam Peraturan Pemerintah”.
- b. UU Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- c. Kompilasi Hukum Islam yang merupakan hasil ijtihad para ulama di Indonesia. Tentang wakaf diatur pada Buku III.
- d. PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- e. PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f. PP Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu hal yang sangat penting, karena metode penelitian merupakan salah satu upaya ilmiah yang menyangkut cara kerja untuk dapat memahami dan mengkritisi objek sasaran suatu ilmu yang

diteliti. Metode penelitian mengemukakan secara teknik tentang metode-metode yang digunakan oleh peneliti.<sup>5</sup>

Penelitian ini pada dasarnya merupakan penelitian lapangan, dengan memakai sistem pengumpulan data sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, penelitian kualitatif adalah penelitian yang mengkonsumsikan bahwa kenyataan-kenyataan empiris yang terjadi dalam suatu kompleks sosial kultural yang saling terkait satu sama lain.

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitik, artinya penelitian yang menggambarkan secara obyektif masalah-masalah yang ada, guna mendiskripsikan PROBLEMATIKA SERTIFIKASI TANAH WAKAF MASJID BAITURRAHMAN DESA BANYUPUTIH KECAMATAN KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA, dan selanjutnya dilakukan analisis hukum untuk mendapatkan kejelasan hukumnya.

### 3. Teknis Pengumpulan Data

Untuk memperoleh bahan-bahan atau data-data dalam penulisan ini, maka teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah:

#### a. Wawancara

---

<sup>5</sup> Noeng Muhajir. *Metode Penelitian Kualitatif*. (Yogyakarta: Rake sarasamin.2012). hlm 80.

Pengumpulan data yang dilakukan dengan sistem tanya jawab, dengan cara membuat daftar pertanyaan, yang kemudian diajukan secara lisan kepada informan sekaligus responden yaitu pada kantor Badan Pertanahan Nasional dan kantor Urusan Agama

b. Observasi

Peneliti menggunakan teknik observasi partisipasi (participant observation) adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan dan pengindraan dimana peneliti benar-benar terlibat dalam keseharian responden.<sup>6</sup>

4. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah yang ada dalam masyarakat dan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta – fakta hukum yang terdapat di lapangan<sup>7</sup>

5. Teknik Analisis Data

Analisa yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif kualitatif* yaitu suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan, menjelaskan, menganalisa dan menginterpretasikan suatu kejadian yang

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm 61.

<sup>7</sup> Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers), hlm 58.

terjadi pada saat itu agar diperoleh informasi yang lengkap dan jelas.<sup>8</sup> Dengan pendekatan yuridis dalam hal ini penulis mencoba untuk menggambarkan preblematika sertifikasi tanah wakaf yang terjadi di desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara, serta isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam sertifikasi tanah wakaf tersebut.

## **H. Sistematika Penulisan Skripsi**

Untuk memudahkan penulisan dan pembahasan dalam penelitian ini, maka penulis menuangkan dalam beberapa bab, sebagai berikut:

### **1. Bagian muka terdiri:**

- a. Halaman sampul
- b. Halaman judul
- c. Halaman nota persetujuan pembimbing
- d. Halaman pengesahan
- e. Pernyataan
- f. Motto
- g. Persembahan
- h. Kata pengantar
- i. Abstraksi
- j. Daftar isi dan daftar table

### **2. Bagian isi terdiri dari:**

---

<sup>8</sup> Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1993), Cet. Ke-2, hlm 269.

**BAB I: Pendahuluan, Berisi tentang:**

- a. Latar belakang masalah
- b. Penegasan Judul
- c. Rumusan masalah
- d. Tujuan penelitian
- e. Manfaat penelitian
- f. Kajian pustaka
- g. Metode penelitian
- h. Sistematika penulisan

**BAB II: Ketentuan Umum Tentang Wakaf, Berisi tentang:**

- a. Pengertian Wakaf
- b. Dasar Hukum Wakaf
- c. Syarat Wakaf
- d. Rukun Wakaf
- e. Macam-macam Wakaf
- f. Hikmah Wakaf
- g. Sejarah dan Perkembangan Wakaf di Indonesia
- h. Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf

**BAB III: Keadaan Umum Desa Banyuputih, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara dan Sertifikasi Tanah Wakaf Masjid Baiturrahman, Berisi tentang:**

- a. Gambaran Umum Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara
- b. Proses Perwakafan Masjid Baiturrahman di Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

**BAB IV: Analisis Terhadap Proses Sertifikasi Tanah Wakaf Masjid Baiturrahman Desa BanyuPutih, Berisi tentang:**

- a. Analisis Terhadap Proses Perwakafan dan Pensertifikasian Masjid Baiturrahman Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.
- b. Analisis Terhadap Jual Beli Tanah Wakaf Masjid Baiturrahman Desa Banyuputih Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara

**BAB V: Penutup, Berisi tentang:**

- a. Kesimpulan
  - b. Saran-Saran
  - c. Penutup
3. **Bagian Akhir, Berisi tentang:**
- a. Daftar Pustaka
  - b. Daftar Riwayat Hidup
  - c. Lampiran-Lampiran