

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia terdiri dari berbagai macam suku bangsa, adat-istiadat dan agama, serta kepercayaan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang merupakan potensi terhadap adanya keaneka ragaman hukum. Indonesia memiliki sistem hukum yang bersifat majemuk yang didalamnya berlaku berbagai sistem hukum yang mempunyai corak dan susunan sendiri, yaitu sistem hukum adat, sistem hukum Islam, sistem hukum barat (perdata). Bagi masyarakat Indonesia yang mayoritas masyarakatnya pemeluk agama Islam, wakaf merupakan salah satu ibadah yang memiliki dimensi sosial di dalam agama Islam.

Yang tidak saja berdimensi semata-mata hubungan kepada Allah (*hablun min Allah*, hubungan secara vertical), tetapi juga hubungan antarsesama manusia (*hablun min an-anas*, hubungan secara horizontal) dan malah juga memperhatikan hubungan dengan alam sekitar (*hablum min al-biah*) semuanya perlu diperhatikan dan disinilah keadaan wakaf itu diperbincangkan, apakah dimensi vertical saja atau vertical dan horizontal. ¹

Wakaf merupakan pranata keagamaan dalam Islam yang memiliki hubungan langsung secara fungsional dengan upaya pemecahan masalah-

¹Suhrawardi K.Lubis,dkk. *Wakaf & Pemberdayaan Umat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hal.3

masalah sosial dan kemanusiaan, seperti pengentasan kemiskinan dan pemberdayaan ekonomi umat.²

Definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Hanafi, yaitu menahan benda *waqif* (orang yang berwakaf) dan menyedekahkan manfaatnya untuk kebaikan³

Definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Maliki, yaitu menjadikan manfaat harta waqif, baik berupa sewa atau hasilnya untuk diberikan kepada yang berhak secara berjangka waktu sesuai kehendak *waqif*.⁴

Definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Syafi'i, yaitu menahan harta yang dapat diambil manfaatnya dengan tetap utuhnya barang dan barang tersebut hilang kepemilikannya dari *waqif*, serta dimanfaatkan pada sesuatu yang dibolehkan.⁵

Definisi wakaf yang dikemukakan Mazhab Hambali, yaitu menahan secara mutlak kebebasan pemilik harta dalam menjalankan hartanya yang bermanfaat dengan tetap utuhnya harta dan memutuskan seluruh hak penguasaan terhadap harta, sedangkan manfaat harta adalah untuk kebaikan dalam mendekati diri kepada Allah.⁶

²Rozalinda, *Manajemen Wakaf Produktif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, Hal.1

³Suhrawardi K.Lubis,dkk. *Wakaf & Pemberdayaan Umat* , Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hal.4

⁴ *Ibid.* Hal.4

⁵ *Ibid.* Hal.5

⁶ *Ibid.* Hal.6

Sedangkan dalam Al-Quran Allah telah berfirman :

Q.S.Al-Baqarah ayat 261 :

“Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah) adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh butir, pada tiap-tiap butir seratus biji. Allah melipatgangandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia Kehendaki. Dan Allah Maha Luas (kurnia-Nya) lagi Maha Mengetahui.⁷

Bagi wakif sendiri perbuatan perwakafan diharapkan mendapat investasi pahala yang dijanjikan oleh Allah, sebagai amal jariyah yang tidak terputus hingga meninggal dunia, sebagaimana yang dalam sebuah hadits, yang diriwayatkan dari Abu Hurairah ra. bahwa Rasulullah saw. telah bersabda :“Apabila manusia wakaf, terputuslah amal perbuatannya kecuali tiga hal, yaitu sedekah jariyah, atau ilmu pengetahuan yang dimanfaatkan, atau anak yang shalih yang mendoakannya (HR.Muslim).⁸

Selama harta yang diwakafkan masih dimanfaatkan oleh masyarakat selama itu pula pahalannya akan mengalir. Hal ini merupakan menifestasi dari ajaran agama Islam.

Tujuan dari wakaf yang diberikan wakif kepada nadzir adalah untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Adapun fungsi dari

⁷ *Ibid.* Hal.10

⁸ *Ibid.* Hal.18

wakaf itu sendiri adalah untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang – undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, adalah :

“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 syariat.”

Dalam Pasal 17 Undang – undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf disebutkan bahwa harta benda wakaf yang dapat diwakafkan meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak yang dimiliki dan dikuasai oleh Wakif secara sah. Adapun benda tidak bergerak yang dapat di wakafkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang – Undang Nomor 41 tentang wakaf adalah :

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Bangunan;
3. Hak Guna Usaha;
4. Hak Pakai
5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan Tanah Milik, prosedur wakaf yang dilakukan tidak hanya cukup dengan akad wakaf yang dilakukan secara lisan saja. Akan tetapi untuk menjamin adanya kepastian hukum, dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 mengharuskan wakaf dilakukan secara lisan dan tertulis dihadapan pejabat pembuat akta ikrar wakaf untuk selanjutnya dibuat akta ikrar wakaf. Dengan mendasarkan akta ikrar wakaf maka tanah hak milik diajukan perubahannya ke Badan Pertanahan Nasional setelah memenuhi syarat administrasinya untuk diubah menjadi sertipikat.

Berdasarkan hukum Islam perwakafan telah terjadi seketika itu juga dengan adanya pernyataan wakif yang merupakan suatu ijab, karena perbuatan wakaf dipandang sebagai perbuatan hukum sepihak. Namun secara hukum positif pelaksanaan wakaf harus dilakukan dengan suatu Ikrar yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan dua orang saksi dan harus dibuat dalam bentuk suatu Akta Ikrar Wakaf berdasarkan Pasal 17 Undang undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf:

1. Ikrar Wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW dengan dilaksanakan oleh dua orang saksi.
2. Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan / atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.

Pembuatan Akta Ikrar Wakaf mempunyai arti yang sangat penting, karena dengan dibuatnya Akta Ikrar Wakaf, maka perwakafan tersebut akan terbukti otentik dalam akta yang akan dapat melindungi dan menjamin kesinambungan, kelestarian dan kelanggengan eksistensi wakaf itu sendiri, yang dapat dipergunakan dalam berbagai persoalan. Namun pada kenyatannya masih terdapat pelaksanaan wakaf yang dilakukan hanya dengan dibawah tangan seperti yang terjadi di Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak.

Dengan melihat uraian latar belakang di atas penulis ingin melakukan penelitian mengenai Tinjauan hukum terhadap implementasi wakaf hak atas tanah terkait dibuatnya akta kuasa Wakaf di Bawah Tangan serta konsep kuasa wakaf dibawah tangan dapat memenuhi unsur ketentuan hukum keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, serta kelemahan dan solusi akta kuasa wakaf di bawah tangan. Atas dasar itulah penulis tertarik unuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul :

“Tinjauan Hukum Terhadap Implementasi Wakaf Terkait Dengan Dibuatnya Akta Kuasa Wakif Di Bawah Tangan (Studi Kasus Di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apakah Kuasa Wakif di bawah tangan dapat dijalankan?

2. Apa kelemahan dan solusi kuasa wakif di bawah tangan menurut Undang-Undang.
3. Bagaimana Konsep Kuasa di bawah tangan agar memenuhi unsur ketentuan hukum (Keadilan, Kepastian, Kemanfaatan).

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan apakah kuasa wakif dapat dijalankan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kelemahan dan solusi kuasa wakif di bawah tangan berdasarkan Undang – undang.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana kuasa wakif di bawah tangan agar memenuhi unsur ketentuan hukum (keadilan,Kepastian, Kemanfaatan).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat akademis untuk pengembangan ilmu hukum, terutama kaitannya dengan pemberian wakaf di bawah tangan.

- a) Penelitian dapat memberikan kontribusi baru bagi keilmuan terkait dengan Ilmu Kenotariatan Dan Ke-PPAT-an terutama penerapannya di

bidang pertanahan mengenai Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah tinggal.

- b) Memperkaya Khazanah teori pendidikan, khususnya di bidang perwakafan.
- c) Memberikan penjelasan mengenai pentingnya peran Notaris / PPAT dalam memberikan penyuluhan hukum bagi masyarakat mengenai perwakafan.

2. Manfaat Praktis

- a) Bagi Praktisi Hukum dan Masyarakat Umum.

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang dasar hukum dan akibat yang ditimbulkan terkait kuasa wakaf di bawah tangan.

- b) Bagi Kepentingan Mahasiswa Sendiri

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang hukum kenotariatan.

- c) Bagi Penulis Sendiri

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang hukum kenotariatan.

E. Kerangka Konseptual dan Teori

E.1 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan bagian dari alur pemikiran mengenai konsep penulis atas Implementasi wakaf hak katas tanah terkait dengan dibuatnya akta kuasa wakaf dibawah tangan. Setiap pelaksanaan wakaf dengan berlakunnya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang diatur lebih lanjut dengan Undang – undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, yang diharuskan dilakukan dihadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dinyatakan secara lisan dan atau tulisan beserta dengan akta ikrar wakaf oleh PPAIW.

1. Wakaf

a. Pengertian Wakaf

Wakaf merupakan suatu bentuk lembaga hukum Islam yang ketentuannya bersumber dari ajaran agama Islam. Wakaf menurut bahasa arab berarti *al- habsu*, yang berasal dari kata kerja *habasa-yahbisu-habsan* yang artinya menjauhkan orang dari sesuatu atau memenjarakan. Kemudian berkembang menjadi *habbasa* yang berarti mewakafkan harta karena Allah.

Kata wakaf yang berasal dari kata kerja waqafa (*fiil madi*)-*yaqifu* (*fiil mudari*)-*waqfan* (*isim masdar*) berarti berhenti atau menahan atau berdiri di

tempat. Menurut istilah dapat diartikan sebagai penahanan harta yang dapat di ambil manfaatnya untuk mendapatkan keridhaan Allah SWT.⁹

Adapun definisi wakaf menurut hukum positif dapat di temukan di beberapa peraturan antara lain :

1. Berdasarkan Undang – undang Nomor 41 tahun 2004 tentang 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.
2. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik adalah : perbuatan hukum seseorang atau badan hukum dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.
3. Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Islam, yang dimaksud dengan wakaf adalah : perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama – lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

⁹Brondgeest, B. Th, H. Muhammad Fadlullah, *Kamus Arab-Melayu, jilid I*, Weltevreden : Balai Pustaka , 1925, Hal. 116-117.

b. Unsur Wakaf

Unsur perwakafan, disyaratkan terpenuhinya rukun atau unsur wakaf adalah :

- 1) Wakif atau orang yang memberikan wakaf dengan syarat beragama Islam, *akil balig* (dewasa), cakap bertindak hukum, berakal sehat dan tidak ada paksaan ;
- 2) Benda yang diwakafkan dengan syarat bernilai dan tahan lama;
- 3) Wakaf bertujuan untuk beribadah kepada Allah, maksud tersebut harus jelas dinyatakan dengan suatu pernyataan atau ikrar.
- 4) Ikrar (*shighat*) menurut PP 28/77, ikrar tertulis dan disaksikan oleh dua orang saksi.¹⁰

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 6 menyebutkan bahwasannya “Wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf sebagai berikut :

- a) Wakif ;

Wakif meliputi :¹¹

- a. Orang secara perseorangan (pribadi)

Seseorang dapat mewakafkan sebagian harta bendanya yang merupakan milik penuh atau bersih dari padanya.

¹⁰Imam Suhadi, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*, Yogyakarta : PT.Dana Bhakti Prima Yasa, 2002 , Hal. 27

¹¹ Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam : Zakat dan Wakaf*, Jakarta : MaNN Press, 2000, Hal. 63

b. Kelompok perorangan

Wakaf dapat juga dilakukan secara kelompok, yakni beberapa orang berserikat menjadi satu, contohnya beberapa orang pemilik tanah bergabung menjadi satu untuk mewakafkan tanahnya untuk keperluan pembangunan masjid.

c. Badan hukum

Badan hukum yang dimaksud adalah badan hukum yang berkecimpung di dalam masalah keagamaan dan sosial.

b) Nadzir;

Nadzir Meliputi :

a. Perseorangan;

b. Organisasi;

c. Badan Hukum.

c) Harta benda wakaf;

Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006,

Harta benda wakaf terdiri dari :

a. Benda tidak bergerak

b. Benda bergerak

d) Ikrar Wakaf;

Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, dinyatakan

secara lisan dan / atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.

e) Peruntukan harta benda wakaf;

Harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi :

- a. Sarana dan kegiatan ibadah
- b. Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan.
- c. Bantuan kepada fakir miskin anak terlantar, yatim piatu, beasiswa.
- d. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat dan / atau
- e. Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang – undangan.

f)Jangka waktu wakaf.

d. Syarat – syarat wakaf.

Adapun syarat umum yang harus diperhatikan dalam melaksanakan wakaf adalah sebagai berikut :

- a) Tujuan pemberian wakaf tidak boleh bertentangan dengan ajaran Islam, yakni untuk keperluan peribadatan dan bagi kepentingan masyarakat umum.
- b) Perwakafan benda tidak dibatasi untuk jangka waktu tertentu saja, tetapi untuk selama-lamanya. Karna berdasarkan UU No.41 Tahun 2004 tentang wakaf, bahwa wakaf adalah perbuatan wakif untuk

memisahkan dan / atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selama-lamanya atau untuk jangka waktu tertentu, sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan / atau kesejahteraan umum menurut syariah.

- c) Pemberian wakaf melalui wasiat jumlah atau nilai harta yang diwakafkan tidak boleh dari 1/3 sebagian dari jumlah maksimal yang boleh diwasiatkan.
- d) Tidak mewakafkan barang yang dilarang oleh Allah yang menimbulkan fitnah.

e. **Akta Ikrar Wakaf**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan Undang – undang Nomor 1 Tahun 2004, Pengertian Akta Ikrar Wakaf yang disingkat menjadi AIW adalah bukti pernyataan kehendak wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya guna dikelola nadzir sesuai dengan peruntukan harta benda wakif yang dituangkan dalam bentuk akta.

Pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda tidak bergerak, wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan sertipikat hak atas tanah atau sertipikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah. Lain pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda

bergerak selain uang wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan bukti kepemilikan benda bergerak selain uang.

Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) paling sedikit memuat :

- 1) Nama dan Identitas Wakif
- 2) Nama dan Identitas Nadzir
- 3) Nama dan Identitas saksi
- 4) Data dan keterangan harta benda wakaf
- 5) Peruntukan harta benda wakaf
- 6) Jangka waktu wakaf.

Adapun tata cara pembuatan dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) antara lain :

- 1) PPAIW meneliti kelengkapan persyaratan administrasi perwakafan dan keadaan fisik benda wakaf.
- 2) Pelaksanaan Ikrar Wakaf dan pembuatan Akta Ikrar Wakaf (AIW) dianggap sah apabila dilakukan dalam Majelis Ikrar Wakaf.
- 3) Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang telah ditandatangani oleh wakif, nadzir 2 (dua) orang saksi, dan / atau mauquf alaih disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)
- 4) Salinan Ikrar Wakaf disampaikan kepada :
 - a) Wakif
 - b) Nadzir

- c) Mauquf alaih
- d) Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota dalam hal benda wakaf berupa tanah.
- e) Instansi berwenang lainnya dalam hal benda wakaf berupa benda tidak bergerak selain tanah atau benda bergerak selain uang.

Setelah dibuatkan Akta Ikrar Wakaf, berdasarkan Pasal 32 Undang –undang Nomor 41 Tahun 2004, PPAIW atas nama Nadzir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta Ikrar Wakaf ditandatangani. Dalam pendaftaran harta benda wakaf PPAIW menyerahkan :

- 1) Salinan akta ikrar wakaf
- 2) Surat – surat dan / atau bukti –bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya.

2. PROSES PENDAFTARAN TANAH

1) Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah dimulai Pasal 1 angka 1 peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis

dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Dari pengertian pendaftaran tana tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya serangkaian kegiatan ;
- b. Dilakukan oleh pemerintah;
- c. Secara terus-menerus, berkesinambungan;
- d. Secara teratur;
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun;
- f. Pemeberian surat tanda bukti hak.
- g. Hak –hak tertentu yang membebaninya

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Asas sederhana.
- b. Asas aman.
- c. Asas terjangkau.
- d. Asas mutakhir.
- e. Asas terbuka.

2) Tujuan pendaftaran tanah;

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Maka pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum tersebut di atas merupakan tujuan utama dalam pendaftaran hak atas tanah, sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Jadi memperoleh sertipikat, tujuannya bukan sekedar mendapatkan fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijaminan oleh undang-undang.¹²

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut maka data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

¹² *Ibid.* Hal.473

- c. Terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Untuk mencapai tertib administrasi tersebut, maka setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

3. AKTA KUASA DIBAWAH TANGAN

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditanda tangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum. Ini berarti bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan. Yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani.¹³

1. Akta Autentik

Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat ”.

¹³ R.Soeroso.S.H, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Jakarta : Sinar Grafika , 2010, Hal.6

Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat di dalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.¹⁴

2. Akta dibawah tangan

Yang dimaksud dengan akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa-menyewa.¹⁵

Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

¹⁴*Ibid.* Hal.7

¹⁵ *Ibid.* Hal.8

E.II Kerangka Teori

Ada beberapa teori yang menyatakan terhadap pembuatan akta dibawah tangan

1. Teori Keadilan Islam

Kahar Masyhur, dalam bukunya menyatakan pendapat tentang apakah definisi adil. Sehingga muncul lah pengertian berikut.

(1) ‘Adil’ ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya.¹⁶

(2) ‘Adil’ ialah menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang.

(3) ‘Adil’ ialah memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap, tanpa lebih dan tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.

Q.S. An-Nisa’ (4)ayat 135 :

“Wahai orang-orang yang beriman!Jadilah kamu penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah, walaupun terhadap dirimu sendiri atau terhadap ibu bapak dan kaum kerabatmu.Jika dia (yang terdakwa) kaya atau pun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatan (kebaikannya).Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika

¹⁶<http://ugun-guntari.blogspot.com/2011/12/teori-keadilan-dalam-perspektif-hukum.html> diakses 29 Juni 2018,pukul 00.12

kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka ketahuilah Allah Mahateliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan “.¹⁷

2. Teori Kemaslahatan

Secara sederhana masalahat (*al-mashlahah*) diartikan sebagai sesuatu yang baik atau sesuatu yang bermanfaat.

Al-Ghazali memformulasikan teori Kemaslahatan dalam kerangka “mengambil manfaat dan menolak kemudaratatan untuk memelihara tujuan – tujuan *syara*’, meskipun bertentangan dengan tujuan –tujuan manusia. Atas dasar ini, yang menjadi tolok ukur dari masalahat itu adalah tujuan dan kehendak *syara*’, bukan didasarkan pada kehendak hawa nafsu manusia.¹⁸

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut dilakukan analisa dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah.¹⁹ Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan

¹⁷ <http://www.tafsir.web.id/2013/01/tafsir-nisa-ayat-135-143.html> diakses tanggal 29 Juni 2018 , pukul 00.12

¹⁸ <https://efrinaldi.wordpress.com/2009/04/21/rekonstruksi-teori-kemaslahatan/> diakses tanggal 28 Juni 2018, pukul 23.32

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hal.1

pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut²⁰. Metodologi artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu.

Dalam penulisan tesis ada beberapa metode yang digunakan sebagai pedoman dengan maksud agar lebih mudah dalam mempelajari, menganalisa dan memahami untuk mendapat hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yang kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.²¹ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2006, Hal.5

²¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002 , Hal.15

kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.²²

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu secara eksplanatif (menjelaskan) atau menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang terjadi di masyarakat menyangkut dengan Tinjauan Hukum Terhadap Implementasi Wakaf Hak Atas Tanah Terkait dengan dibuatnya Akta Kuasa Wakaf di Bawah Tangan Studi Kasus Di KUA Kec.Wonosalam, Kab.Demak.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum penelitian pada umumnya dibedakan atas bahan yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Adapun yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka dinamakan bahan sekunder. Penelitian ini lebih menitikberatkan pada penelitian kepustakaan (*library research*) serta bahan-bahan lain yang dapat menunjang dalam kaitannya dengan pembahasan permasalahan. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah :

²² Ibid. Hal.16

a. Sumber bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang diperoleh dari sumber yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, antara lain :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kompilasi Hukum Islam (KHI);
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 4) Undang – undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
- 5) Undang – undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- 6) Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang – undang Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf
- 10) Alqur'an dan Hadits

b. Sumber bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi atau hal-hal lain yang berkaitan dengan isi dari sumber bahan hukum primer serta implementasinya dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang dapat berupa :

- 1) Pendapat para ahli dalam bentuk buku, maupun makalah dan lain sebagainya yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini;

- 2) Laporan hasil penelitian;
 - 3) Majalah-majalah atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini.
- c. Sumber bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya bibliografi, kamus, ensiklopedia, dan *glossary*. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah Kamus Hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan, observasi, dan wawancara.

a. Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, ensiklopedia, dan sumber-sumber tertulis baik cetak maupun *online*.²³

²³<https://april04thiem.wordpress.com/2010/11/12/studi-kepustakaan/> , diakses 29 Juni 2018, pukul 00.36

b. Observasi

Observasi adalah melakukan pengamatan secara langsung terhadap subjek penelitian.²⁴ Observasi adalah aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya, untuk mendapatkan informasi-informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian.²⁵

c. Wawancara

Wawancara dilakukan secara bebas terpimpin dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada responden. Dalam wawancara bebas terpimpin, pewawancara mengombinasikan wawancara bebas dengan wawancara terpimpin, dalam pelaksanaannya pewawancara telah membawa pedoman mengenai perihal yang ditanyakan secara garis besar.²⁶ Disini responden memiliki ruang untuk mengekspresikan pendapatnya atas keinginan mereka, namun tetap terfokus pada tujuan penelitian yang telah dirumuskan.

²⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016. Hal.1

²⁵ <https://id.wikipedia.org/wiki/Pengamatan> , diakses 29 Juni 2018, pukul 03.00

²⁶ <https://id.wikipedia.org/wiki/Wawancara> , diakses 29 Juni 2018, pukul 04.00

F. Metode Analisis Data

Setelah semua data terkumpul secara lengkap, data tersebut dianalisa dengan menggunakan teknik *deskriptif kualitatif*, yaitu berdasarkan data yang diperoleh dari Tinjauan Hukum Terhadap Implementasi Wakaf Hak Atas Tanah Terkait Dengan Dibuatnya Akta Kuasa Wakaf Di bawah Tangan Studi Kasus di KUA Kecamatan Wonosalam Kabupaten Demak, yang kemudian disusun dan dianalisa secara sistematis setelah itu diinterpretasikan dalam bentuk kata dan kalimat yang mudah dimengerti. Dengan metode seperti ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang ada.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, di mana ada keterkaitan antara bab yang satu dengan yang lainnya. Sistematika penulisan tesis ini akan dijabarkan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan, meliputi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka, pada Bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan meliputi : Tinjauan Umum Tentang Wakaf, Proses Pendaftaran Tanah, Akta Kuasa DiBawah Tangan.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi tentang pembahasan rumusan masalah yaitu : Kuasa Wakaf di bawah tangan dapat dijalankan, Konsep Kuasa di bawah tangan agar memenuhi unsur ketentuan hukum (Keadilan, Kepastian, Kemanfaatan) serta kelemahan – kelemahan dan solusi kuasa wakaf di bawah tangan.

BAB IV : Penutup, yang berisi kesimpulan hasil penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran yang diperlukan.