

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
WAKAF DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN REMBANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



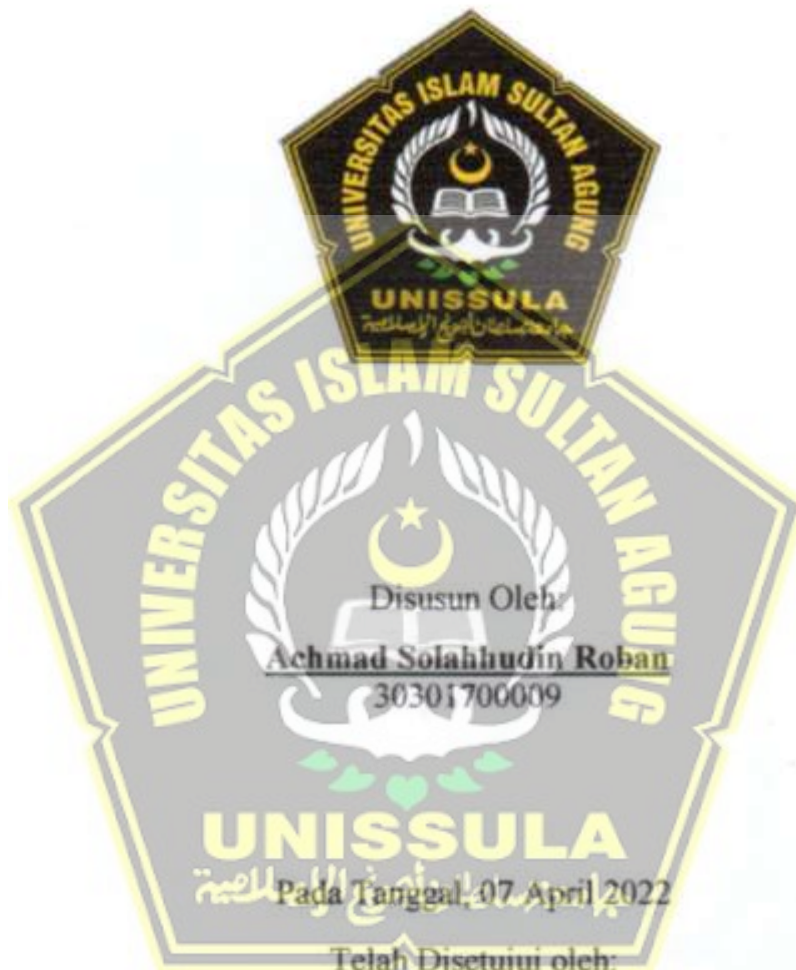
Diajukan Oleh :

Achmad Solahhudin Roban
30301700009

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG

2022

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
WAKAF DI KABUPATEN REMBANG**



Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:


Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum
NIDN: 0605046702

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
WAKAF DI KABUPATEN REMBANG**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh :

Achmad Solahhudin Roban
30301700009

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji

Pada tanggal, 21 April 2022

dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat dan Lulus



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Ir. Bambang Tri Bawono, SH, MH
NIDN: 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Achmad Solahhudin Roban

NIM : 30301700009

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang”. adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 21 April 2022

Achmad Solahhudin Roban



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Achmad Solahhudin Roban ,

NIM : 30301700009

Progam Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul: “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang”. dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikanya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiatisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 21 April 2022

Yang menyatakan



Achmad Solahhudin Roban

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Siapa yang menunjukkan kepada kebaikan, maka dia akan mendapat pahala sebanyak yang didapat oleh yang mengerjakannya.”

(HR. Muslim)

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

✚ Bapak Suama dan Ibu Nurjannah sebagai orang tua yang telah menyayangi, mendidik, memberi motivasi dan do'a pada penulis hingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

✚ Almameterku UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Di Kantor Pertanahan Kabupaten Remban” Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Suama dan Ibu Nurjannah yang selalu mendoakan penulis agar tetap semangat dan memotivasi penulis dalam beribadah, serta mencari ilmu dalam dunia perkuliahan.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto S.H., S.E, Akt, M.H. Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

5. Bapak Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
6. Ibu Dr. Aryani Witasari S.H., M.Hum. Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
7. Bapak Deny Suwondo, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum UNISSULA Semarang sekaligus dosen wali yang kesabarannya yang telah membimbing penulis dalam perkuliahan
8. Ibu Dr. Siti Ummu Adilah S.H., M.hum. selaku dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu tenaga maupun pikiran hingga skripsi ini
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Staf dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang
11. Teman Teman Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan penulisan skripsi ini, Oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak di kemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 21 April 2022

Penulis

Achmad Solahhudin Roban

ABSTRAK

Penelitian ini, berjudul Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan solusinya.

Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analisis, sumber data yang digunakan data primer dan data sekunder, metode pengumpulan data primer menggunakan observasi dan wawancara, metode pengumpulan data sekunder menggunakan studi kepustakaan dan studi dokumen dan metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dimulai dengan pemenuhan persyaratan, *Wakif* dan *Nazhir* harus mengurus data pendukung konversi jika tanahnya berasal dari tanah ulayat. Kemudian *Wakif*, *Nazhir* dan 2 orang saksi harus mengurus Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Surat Pengesahan *Nazhir* pada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) di KUA, setelah persyaratan lengkap *Wakif* dan *Nazhir* mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dengan waktu yang diperkirakan adalah 98 hari kerja. Sedangkan kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai aturan hukum, kurangnya pemahaman mengenai pendaftaran tanah wakaf oleh Perangkat/ Aparatur Desa, kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, kelalaian *Wakif*, kelalaian *Nazhir*, serta kurangnya sosialisasi mengenai pendaftaran tanah wakaf oleh instansi terkait. Sedangkan solusi yang dapat diberikan yaitu diadakannya sosialisasi, menyelenggarakan pendaftaran wakaf di desa-desa, melakukan percepatan pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf, serta Pemerintah memberikan keringanan biaya.

Kata Kunci : Pelaksanaan, Pendaftaran Tanah, Wakaf.

ABSTRACT

This study, entitled Juridical Overview of the Implementation of Waqf Land Registration at the Rembang Regency Land Office, this study aims to determine the implementation of waqf land registration at the Rembang Regency Land Office and to find out the obstacles in the implementation of waqf land registration at the Rembang Regency Land Office and their solutions.

The research method uses a sociological juridical approach. The research specification uses descriptive analysis, the data sources used are primary data and secondary data, the primary data collection method uses observation and interviews, the secondary data collection method uses literature study and document study and the data analysis method uses qualitative analysis methods.

Based on the results of the study, it can be concluded that the implementation of Waqf Land Registration at the Land Office of Rembang Regency begins with fulfilling the requirements, Wakif and Nazhir must take care of data supporting conversion if the land comes from customary land. Then Wakif, Nazhir and 2 witnesses had to take care of the Waqf Pledge Deed (AIW) and Nazhir's Endorsement Letter to the Waqf Pledge Deed Maker (PPAIW) at the KUA, after the complete requirements for Wakif and Nazhir to register it at the Rembang Regency Land Office with an estimated time of 98 working days. While the obstacles in the Implementation of Waqf Land Registration at the Land Office of Rembang Regency are the lack of public knowledge about the rule of law, lack of understanding about waqf land registration by Village Apparatus/Apparatus, lack of public understanding of the importance of land registration, Wakif negligence, Nazhir's negligence, and lack of socialization regarding waqf land registration by the relevant agencies. While the solutions that can be given are holding socialization, holding waqf registration in villages, accelerating the implementation of waqf land certification, and the Government providing cost relief.

Keywords: Implementation, Land Registration, Waqf.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat penelitian.....	8
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	21
1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	21

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	23
3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	24
4. Prosedur Pendaftaran Tanah	25
B. Tinjauan Umum Wakaf	27
1. Pengertian Wakaf	27
2. Tujuan dan Fungsi Wakaf	33
3. Macam-macam Wakaf	36
C. Tinjauan Umum Tanah Wakaf	38
1. Pengertian Tanah Wakaf.....	38
2. Pihak Pihak yang terkait dalam perwakafan	39
D. Dasar Hukum Perwakafan	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	51
A. Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor PertanahanKabupaten Rembang	51
B. Kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan solusinya	62
BAB IV PENUTUP.....	66
A. Kesimpulan	66
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN.....	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, seperti bercocok tanam, tempat tinggal, maupun untuk melakukan usaha. Begitu bernilainya tanah sehingga manusia yang merupakan makhluk sosial akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun.

Para *founding fathers* dalam merancang konstitusi memberi perhatian khusus terhadap tanah. Di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pengaturan terhadap tanah menggunakan istilah Agraria yang mempunyai cakupan lebih luas yaitu bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Tak cukup pada itu saja, para *founding fathers* juga berusaha untuk mendesain payung hukum nasional yang khusus mengatur tentang pertanahan. Akhirnya pada 24 September 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang sering dikenal dengan UUPA.¹

UUPA membawa prinsip-prinsip tiada penggolongan penduduk seperti halnya politik hukum kolonial, memuat dasar-dasar pemerataan distribusi kepemilikan tanah (*Land reform*), fungsi sosial hak atas tanah, dan memberikan

¹ Indra Nolid, *UUD RI 1945 & Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung, 2011, hlm. 26.

tempat kepada hukum adat sebagaimana perintah dari Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945:²

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang”.³

Di samping itu, UUPA juga menghapus asas *domein* dengan memunculkan “hak menguasai Negara” sebagaimana perintah dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁴

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:⁵

- 1) Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- 2) Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.Rev., Cet. Ke-8, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 69.

³ Indra Nolid , *UUD RI 1945 & Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung, 2011, hlm. 26.

⁴ *Ibid*, hlm. 41.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia:Sejarah pembentukan Undangundang pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan,Jakarta, 1999, hlm. 69.

calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum tersebut termuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi lebih dari itu Peraturan Pemerintah tersebut menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib pertanahan dan Hukum Pertanahan di Indonesia.⁶

Di samping itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan pengertian tentang Pendaftaran Tanah yang termuat dalam Pasal 1 angka 1, 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-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.

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 5.

Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertifikat sebagai tanda bukti haknya.⁷

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam artian semua tanah harus didaftarkan tidak terkecuali tanah milik adat untuk mendapatkan kepastian hukum sehingga pemiliknya akan merasa aman memiliki tanah tersebut.⁸

Wakaf memiliki potensi yang sangat besar dengan proses pengelolaan yang belum sepenuhnya dikelola secara profesional oleh para pihak didalamnya, wakaf juga akan dapat menyimpan potensi untuk lahirnya suatu sengketa dalam pengelolaannya. Wakaf sebagai aset perekonomian umat memiliki potensi produktifitas yang besar untuk dikembangkan. Potensi ini dapat dari adanya akumulasi aset yang dimiliki. Berdasarkan data Departemen Agama RI pada

⁷ A.P Perlindungan, *Komentar Atas Undang – undang Hukum Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1993, hlm. 124.

⁸ Johara T. Jaya Dinata, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, ITB, Bandung, 1999, hlm. 1.

tahun 2021 saja jumlah tanah wakaf di Indonesia mencapai 53.851,04 Ha dan terletak di 402.494 Lokasi yang tersebar di seluruh wilayah Negara Indonesia.⁹

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.

Proses perwakafan tanah milik sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, umumnya dilakukan atas dasar keikhlasan semata, tanpa mempunyai bukti secara tertulis sehingga secara yuridis kedudukan wakaf tidak jelas dan membuka kemungkinan terjadi sengketa dan mengakibatkan terancamnya tanah wakaf.¹⁰

Secara praktis, tanah wakaf adalah melanggengkan manfaat tanah untuk kepentingan umum seperti pembangunan prasarana keagamaan baik untuk pembangunan masjid, madrasah, pesantren, sekolah, kampus perguruan tinggi, tanah pemakaman, rumah-rumah perlindungan anak yatim, dan lain-lain. Untuk itu berdasarkan pertimbangan niat *wakif*, maka diperlukan perangkat hukum yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas pelaksanaan perwakafan di Indonesia.¹¹

⁹ <http://siwak.kemenag.go.id/> diakses pada tanggal 26 Juni 2021 Pukul 01.15 WIB

¹⁰ Abdul Halim, *Hukum Perwakafan Tanah di Indonesia*, Ciputat Ress, Jakarta, 2005, hlm. 111.

¹¹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Wakaf*, Mandar Maju, Bandung, 2007, hlm. 1.

Terdapat lembaga wakaf yang mengatur berbagai permasalahan perwakafan tanah yang berhubungan juga dengan masalah keagamaan. Wakaf yang disyariatkan Islam mempunyai 2 (dua) dimensi sekaligus. Pertama, dimensi religius, bahwa wakaf merupakan anjuran agama Allah yang perlu dipraktekkan pada masyarakat muslim, sehingga mereka yang memberi wakaf (*wakif*) mendapat pahala dari Allah karena melakukan anjuran tersebut. Kedua, dimensi sosial ekonomi, bahwa kegiatan wakaf melalui uluran tangan sang dermawan telah membantu sesama untuk saling tenggang rasa sehingga dapat menimbulkan rasa cinta kasih kepada sesama manusia.¹²

Dibeberapa daerah di Indonesia sering terjadi permasalahan berkaitan dengan sengketa tanah wakaf, hal ini karena sebagian besar tanah wakaf tidak tercatat secara administrasi, maka banyak tanah wakaf yang hilang dan banyak pula yang menjadi sengketa. Status hukum yang pasti bagi tanah wakaf sangat penting artinya antara lain bagi pemanfaatan tanah wakaf sehingga sesuai dengan tujuan perwakafan itu sendiri.¹³

Pelaksanaan hukum perwakafan di Indonesia semula masih sangat sederhana tidak disertai administrasi, cukup dilakukan ikrar (pernyataan) secara lisan. Pengurusan dan pemeliharaan tanah wakaf kemudian diserahkan ke *nadzir*. Oleh karena itu tidak tercatat secara administratif, maka banyak tanah wakaf tidak

¹²Departemen Agama RI, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*, Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, Jakarta, 2003, hlm. 48.

¹³ Imam Suhadi, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*, PT Dana Bhakti Prima Yasa, Yogyakarta, 2002, hlm. 6.

mempunyai bukti perwakafan sehingga banyak tanah wakaf yang hilang dan banyak pula yang menjadi sengketa di pengadilan.¹⁴

Penyebab persengketaan perwakafan tanah yaitu karena masih banyaknya tanah wakaf yang tidak ditindaklanjuti dengan menyertifikatkan tanah tersebut. Selain itu, banyak terjadi permasalahan dimana ahli waris dari *wakif* memintakembali tanah yang telah diwakafkan dan terdapat pula penyimpangan penggunaan tanah wakaf yang telah dikuasai secara turun temurun oleh *nadzir*.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kabupaten Rembang. Karena dengan adanya pendaftaran tanah wakaf sangatlah penting agar tanah wakaf mempunyai kedudukan hukum yang kuat dan memberikan pengaruh yang maksimal di dalam masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang?
2. Apa saja kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan bagaimana solusinya?

¹⁴ *Ibid*, hlm.8

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan solusinya.

D. Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan, mengenai pendaftaran tanah wakaf.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat

Agar lebih memahami, pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf, agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

b. Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah agar dapat membuat kebijakan yang bersifat melindungi para *nadzir* sebagai penerima tanah wakaf.

E. Terminologi

1. Tinjauan

Tinjauan adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.¹⁵

2. Yuridis

Yuridis adalah semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman. Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.¹⁶

3. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis adalah kegiatan untuk mencari dan memecah komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta kemudian

¹⁵ Surayin, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung, 2005, hlm. 10.

¹⁶ <http://www.pengertianartidefinisi.com/2015/10/pengertian-hukum-yuridis/>, diakses pada tanggal 28 Maret 2022, pukul 01.19 WIB

menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecahan permasalahannya.¹⁷

4. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan. Majone dan Wildavsky mengemukakan pelaksanaan sebagai evaluasi. Browne dan Wildavsky mengemukakan bahwa Pelaksanaan adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan.¹⁸

5. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengertian tentang Pendaftaran Tanah 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-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.¹⁹

6. Wakaf

¹⁷ Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, Hal. 83-88

¹⁸ Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 70

¹⁹ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 1

Menurut istilah Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, ialah perbuatan hukum wakaf untuk memisahkan dan atau menyerahkan sebagian harta benda untuk dimanfaatkan selamanya atau dengan jangka waktu yang telah ditentukan.²⁰

7. Kabupaten Rembang

Kabupaten Rembang adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang berbatasan dengan Teluk Rembang (Laut Jawa) di utara, Kabupaten Tuban (Jawa Timur) di timur, Kabupaten Blora di selatan, serta Kabupaten Pati di barat. Secara geografis terletak di ujung timur laut Provinsi Jawa Tengah dan dilalui Jalan Pantai Utara Jawa (Jalur Pantura), pada garis koordinat 111o 00' – 111o 30' Bujur Timur dan 6o 30' – 7o 6' Lintang Selatan.²¹

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data dan melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.²²

Berikut hal yang menjadi bagian dari metode penelitian yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Metode Pendekatan

²⁰Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

²¹ https://id.wikipedia.org/wiki/Rembang,_Rembang diakses pada tanggal 29 Juli 2021 Pukul 29 Juli 2021 pukul 02.40 WIB

²² <https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 26 Juni 2021 pukul 03.00 Wib

Metode pendekatan yang digunakan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan dan berkaitan dengan penerapan dalam praktek.²³

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian hukum yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi), lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²⁴ Penelitian deskriptif yang dimaksud dalam penelitian ini adalah untuk menafsirkan atau menentukan yang pada pokoknya merupakan suatu cara untuk memecahkan masalah yang ada, kemudian data tersebut dikumpulkan, disusun, disimpulkan untuk selanjutnya dipakai dasar dalam penyusunan skripsi ini.²⁵

3. Jenis dan Sumber Data

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995, hlm. 97.

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 54

²⁵ Sunaryo, *Metode Research*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2012, hlm. 16

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder, dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Data primer

Pengertian data primer menurut Sugiyono adalah sebuah data yang langsung didapatkan dari sumber dan diberi kepada pengumpul data atau peneliti.²⁶

b. Data sekunder

Pengertian data sekunder adalah data sudah diolah terlebih dahulu dan baru didapatkan oleh peneliti dari sumber yang lain sebagai tambahan informasi.²⁷

Pada bidang hukum, sumber data sekunder digolongkan menjadi tiga yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²⁸ Terdiri dari:

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

²⁶ <https://www.info.populix.co/post/data-primer> diakses pada tanggal 19 September 2021, pukul 18.03 WIB.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 67.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- d) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Bahan Hukum Sekunder

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.²⁹ Terdiri dari buku-buku, jurnal hukum atau bahan penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kabupaten Rembang.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2005. hlm. 141.

hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.³⁰

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

a. Data Primer

1) Observasi

Pengertian observasi secara umum adalah kegiatan pengamatan pada sebuah objek secara langsung dan detail untuk mendapatkan informasi yang benar terkait objek tersebut. Pengujian yang diteliti dan diamati bertujuan untuk mengumpulkan data atau penilaian.³¹ Kegiatan pengamatan terstruktur yang dilakukan secara langsung terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kabupaten Rembang.

2) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara fisik untuk mengetahui tanggapan, pendapat, dan motivasi seseorang terhadap suatu obyek. Wawancara dapat digunakan untuk mengumpulkan data dengan

³⁰ Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkotika di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018, hlm.68

³¹<https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya/> (di akses pada tanggal 29 Agustus 2021 pukul 16.50 WIB).

tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.³²

Wawancara mempunyai beberapa jenis teknik antara lain:³³

a) Wawancara Terstruktur

Wawancara terstruktur diartikan sebagai suatu wawancara yang memperhatikan unsur 5 W + 1 H tanpa berkembang menjadi pokok-pokok pertanyaan yang lain. Proses ini bisa memakan waktu relatif singkat lantaran dibahas sesuai dengan topik penelitian yang dibuat.

b) Wawancara semi terstruktur

Wawancara semi terstruktur adalah proses wawancara yang menggunakan panduan wawancara yang berasal dari pengembangan topik dan mengajukan pertanyaan, penggunaannya lebih fleksibel daripada wawancara terstruktur. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, di mana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat, dan ide-idenya.

c) Wawancara Tidak Terstruktur

Pengertian wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang dilakukan tidak berdasarkan pokok -pokok pertanyaan dan langsung diberikan secara spontan.

³² K.R. Soegijono, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta,, 1933, hlm. 18

³³ <https://penelitianilmiah.com/jenis-wawancara/> diakses pada tanggal 30 Juli 2021 Pukul 01:39 WIB

Di dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara semi terstruktur.

b. Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder dengan menggunakan:

a) Studi kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat berbagai literatur atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara teoritis³⁴.

Teknik ini dilakukan guna memperkuat fakta untuk membandingkan perbedaan dan atau persamaan antara teori dan praktek yang sedang penulis teliti.³⁴

b) Studi Dokumen

Studi dokumentasi atau yang biasa disebut dengan kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi, peneliti biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauhmana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik. Berikut adalah

³⁴ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, 1998, hlm.78

penjelasan seputar pengertian Studi Dokumentasi, Kekurangan dan kelebihanya.³⁵

5. Subyek dan Lokasi Penelitian

Subyek penelitian dalam hal ini adalah Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang sedangkan dalam melakukan Penelitian, Penulis melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang beralamat di Jl. Pemuda No.57, Kedungdoro, Leteh, Kec. Rembang, Kabupaten Rembang, Jawa Tengah 59217

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³⁶

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden

³⁵ Menurut Sugiyono, Metode Penelitian dan Pengembangan, alfabeta, bandung, 2015, hlm. 13.

³⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 70.

atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.³⁷

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan menjabarkan mengenai tinjauan umum pendaftaran tanah yang meliputi: pengertian dan tujuan pendaftaran tanah, asas-asas pendaftaran tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah, prosedur pendaftaran tanah. Tinjauan umum wakaf yang meliputi: pengertian wakaf, tujuan dan fungsi wakaf, macam-macam wakaf. Tinjauan umum tanah wakaf yang meliputi: pengertian tanah wakaf, pihak-pihak terkait dalam perwakafan, serta dasar hukum perwakafan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, dan solusinya.

³⁷ Ibid

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1. Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Rudolf Hemanses seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran tanah dan menteri Agraria pada masa itu, Menurut Rudolf Hemanses pendaftaran tanah adalah: “pendaftaran atau pembukuan bidang- bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan, yang seksama dari dari bidang-bidang itu”.³⁸

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang ada pada hakekatnya sudah ditetapkan pada Pasal 19 UUPA, yaitu pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah rangkaian 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah

³⁸ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.18

yang sudah haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*recht cadastre*) dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Tujuan ini kemudian dijabarkan secara rinci dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pemerintahan. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan kabupaten rembang, melalui tata usaha pendaftaran tanah yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah

susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga data tersebut diberi bersifat terbuka untuk umum. Oleh karena terbuka untuk umum, daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.

2. Asas-asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya. Adapun asas-asas dalam pendaftaran tanah, yaitu:³⁹

- a. Asas sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan

³⁹ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007, hlm.18

- d. Asas mutakhir, menunjuk pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia, menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilakukan melalui pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*)

Pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Cara pendaftaran tanah untuk pertama kali

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi

semua Objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

4. Prosedur Pendaftaran Tanah

Prosedur pendaftaran tanah terdapat 2 prosedur yaitu prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali dan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik, dengan penjelasan sebagai berikut:

Prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali

- a. Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis
 - (1) Pemerintah daerah tingkat I bersama Badan Pertanahan Nasional menunjuk desa yang akan didaftar.
 - (2) Mengadakan penyuluhan tentang pentingnya pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi.
 - (3) Mengumpulkan data tanah yaitu data fisik (letak, batas, luas dan ada tidaknya bangunan diatas tanah) dan data yuridis (status hak, pemilik, beban).
 - (4) Melakukan pengukuran yang hasilnya adalah peta pendaftaran tanah.

- (5) Mengadakan pengumuman atas peta pendaftaran selama satu bulan di kantor pertanahan yang maksudnya adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan atas hasil pengukuran tersebut.
- (6) Jika tidak ada yang keberatan dari pihak manapun maka tanah akan disahkan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 28 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan diproses di Kantor Pertanahan.

b. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik

- (1) Pemilik tanah mengajukan permohonan tertulis kepada kantor pertanahan yang disertai dengan syarat-syarat.
- (2) Setelah permohonan diterima oleh kantor pertanahan, kemudian diteliti kelengkapan dari syarat-syarat tersebut.
- (3) Apabila syarat-syarat sudah lengkap maka dilanjutkan dengan mengadakan pengumuman tentang data fisik dan data yuridis selama dua bulan.
- (4) Apabila selama pengumuman berlangsung tidak ada keberatan dari pihak manapun maka dilakukan pengukuran dengan menentukan batas-batas tanah yang tidak hanya melibatkan pemilik tanah tetapi juga para tetangga yang berdekatan dengan tanah tersebut untuk dimintai persetujuannya sehubungan dengan penentuan batas-batas tanah.

(5) Dari pengukuran menghasilkan gambar situasi yang dibuat rangkap kemudian dibuat buku tanah yang berisi data tanah, kemudian disalin, diberi nama untuk kemudian dijilid lalu diberi sampul dan menjadi sertipikat yang diberikan pada pemilik tanah.

B. Tinjauan Umum Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Menurut bahasa, kata “*waqaf*” dalam bahasa Arab disalin dalam bahasa Indonesia menjadi wakaf, sebenarnya adalah bentuk masdar atau kata jadian dari kata kerja “*waqafa*”. Kata kerja atau *fi'il* “*waqafa*” ada kalanya memerlukan objek (lazim). Kata “*waqaf*” adalah sinonim atau identik dengan kata “*habs*”. Dengan demikian, kata “*waqaf*” dapat berarti berhenti dan menghentikan, dapat pula berarti menahan (*habs*).⁴⁰

Pemaknaan Wakaf menurut Imam Nawawi mengartikan wakaf secara etimologis dengan al *habs* (menahan) dan secara terminologis adalah memelihara kelestarian harta yang potensial untuk dimanfaatkan dengan cara menyerahkan pengelolaannya kepada pihak yang berwenang.⁴¹ Pengertian tersebut mengarah pada pemahaman wakaf benda tidak bergerak yang banyak dilaksanakan oleh mayoritas masyarakat Islam Indonesia sehingga dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977 tentang Perwakafan tanah milik, wakaf didefinisikan dengan perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta

⁴⁰ Siah Khosyi'ah, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya di Indonesia*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2010, hlm. 15.

⁴¹ *Ibid*, hal 18

kekayaan yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama - lamanya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Definisi wakaf yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 memperlihatkan tiga hal yaitu:

- a. *Wakif* atau pihak yang mewakafkan secara perorangan atau badan hukum seperti perusahaan atau organisasi kemasyarakatan;
- b. Pemisahan tanah milik belum menunjukkan pemindahan kepemilikan tanah milik yang diwakafkan. Meskipun demikian, dengan melihat durasi yang ditetapkan, yaitu dilembagakan untuk selama-lamanya, ketentuan ini menunjukkan bahwa benda yang diwakafkan sudah berpindah kepemilikannya, dari milik perorangan atau badan hukum menjadi milik umum dan;
- c. Tanah wakaf digunakan untuk kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam

Dalam buku III Kompilasi Hukum Islam (KHI) dijelaskan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang, kelompok orang, atau badan hukum dengan memisahkan sebagian harta benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam. Definisi wakaf yang terdapat dalam KHI memperlihatkan adanya perluasan pihak yang mewakafkan atau *wakif*. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan tanah milik, pihak *wakif* yang dinyatakan secara eksplisit hanyalah dua, yaitu perorangan dan badan hukum,

sedangkan dalam Kompilasi Hukum Islam, pihak *wakif* atau yang mewakafkan bisa tiga yaitu perorangan, sekelompok orang dan badan hukum.

Undang-Undang Nomor 41 tahun tentang Wakaf dalam Pasal 1 ayat (1) menyebutkan 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 kepentingan guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.”

Pengertian yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf sudah memuat adanya wakaf benda bergerak dan benda tidak bergerak serta wakaf abadi dan wakaf sementara.⁴²

Sedangkan wakaf menurut istilah syara' dikemukakan oleh beberapa pendapat dari para ulama dan pakar keislaman sebagai berikut:

- a. Muhammad ibn Isma'il as-San'any menjelaskan bahwa wakaf adalah Menahan harta yang dapat dimanfaatkan tanpa lenyap bendanya, dengan cara tidak melakukan tindakan hukum terhadap benda tersebut, untuk disalurkan (hasilnya) pada suatu yang mubah.⁴³
- b. Dalam kitabnya *Wahbah al-Zuhaili*, terdapat 3 pengertian wakaf menurut beberapa madzhab:

⁴² Muhammad Athoillah, *Hukum Wakaf*, Yrama Widya, Bandung, 2015, hlm 5.

⁴³ Muhammad Ibnu Ismail as-San'any, *Subulus Salam*, Juz III, Dar al-Kitab alIlmiyah, Beirut, 1998, hlm.167.

- 1) Menurut Abu Hanifah, wakaf adalah menahan materi benda orang yang berwakaf dan menyedekahkan manfaatnya untuk kebaikan.
 - 2) Menurut jumhur termasuk di dalamnya adalah dua sahabat Abu Hanifah, golongan Syafi'iyah, dan golongan Hanabilah mengatakan wakaf adalah menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya, serta tetap 'ainnya (pokoknya) dengan cara memutus hak tasaruf pada kerabat dari orang yang berwakaf atau yang lainnya, dan dibelanjakan di jalan kebaikan untuk mendekatkan diri pada Allah Swt.
 - 3) Menurut golongan Malikiyah wakaf berarti pemilik harta menjadikan kemanfaatan barang yang dimiliki kepada para mustahiq, walaupun harta tersebut berupa benda yang disewakan, kemudian hasilnya diwakafkan. Hasil harta yang diwakafkan dapat berupa dirham.⁴⁴
- c. Imam Syafi'i Menurut Imam Syafi'i wakaf adalah suatu ibadat yang “disyariatkan. Wakaf itu telah berlaku sah, bilamana orang yang berwakaf (*Wakif*) telah menyatakan dengan perkataan "saya telah mewakafkan (*waqffu*), sekalipun tanpa diputus oleh hakim”. Bila harta telah dijadikan harta wakaf, orang yang berwakaf tidak berhak lagi atas harta itu, walaupun harta itu tetap ditangannya, atau dengan perkataan lain walaupun harta itu tetap dimilikinya.

⁴⁴ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islami wa Adilatuhu*,: Dar al-Fikr, Beirut, 1995, hlm. 153-155.

- d. Muhammad Daud Ali Wakaf adalah menahan sesuatu benda untuk diambil manfaatnya sesuai dengan ajaran Islam.⁴⁵
- e. Ahmad Azhar Basyir Menurut istilah, wakaf berarti menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah serta dimaksudkan mendapatkan keridhaan Allah.
- f. H. Imam Suhadi Wakaf menurut Islam adalah pemisahan suatu harta benda seseorang yang disahkan dan benda itu ditarik dari benda milik perseorangan dialihkan penggunaannya kepada jalan kebaikan yang diridhoi Allah SWT, sehingga benda-benda tersebut tidak boleh dihutangkan, dikurangi atau dilenyapkan.
- g. Koesoemah Atmadja Wakaf adalah suatu perbuatan hukum dengan perbuatan mana suatu barang/keadaan telah dikeluarkan diambil kegunaannya dalam lalu lintas masyarakat. Semula, guna kepentingan seseorang orang tertentu atau guna seseorang maksudnya tujuannya barang tersebut sudah berada dalam tangan yang mati.
- h. Nadziroaddin Rachmat Harta wakaf ialah suatu barang yang sementara asalnya (zatnya) tetap, selalu berubah yang dapat dipetik hasilnya dan yang empunya sendiri sudah menyerahkan kekuasaannya terhadap barang itu dengan syarat dan ketentuan, bahwa hasilnya akan dipergunakan untuk keperluan amal kebajikan yang diperintahkan oleh syariat.

⁴⁵ Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam ; Zakat dan Wakaf*, UI Press , Jakarta: 1998, hlm. 80.

- i. Rachmat Djatmika Wakaf yaitu menahan harta (yang mempunyai daya tahan lama dipakai) dari peredaran transaksi, dengan tidak memperjualbelikannya, tidak mewariskannya dan tidak pula menghibahkannya, dan mendedahkan manfaat untuk kepentingan umum, dengan ini harta benda yang diwakafkan, beralih menjadi milik Allah, bukan lagi menjadi milik *Wakif*.
- j. Ensiklopedia Islam Indonesia Dalam "Ensiklopedia Islam Indonesia" yang disusun oleh Tim IAIN Syarif Hidayatullah yang diketuai oleh H. Harun Nasution disebutkan bahwa wakaf berasal dari kata waqafa yang menurut bahasa berarti menahan, atau berhenti. Dalam hukum fiqh istilah tersebut berarti menyerahkan sesuatu hak milik yang tahan lama zatnya kepada seseorang atau *nazhir* (penjaga wakaf) atau kepada suatu badan pengelola, dengan ketentuan bahwa hasil atau manfaatnya digunakan kepada hal-hal yang sesuai dengan ajaran syariat Islam. Dalam hal tersebut benda yang diwakafkan bukan lagi hak milik yang diwakafkan dan bukan pula hak milik tempat menyerahkan, tetapi ia menjadi hak Allah (hak umum).

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa harta yang diwakafkan haruslah:

- 1) Benda yang kekal zatnya (tahan lama wujudnya), tidak lekas musnah setelah dimanfaatkan.
- 2) Lepas dari kekuasaan orang-orang yang berwakaf.

- 3) Tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, baik dengan jalan jual beli, hibah maupun dengan warisan.
- 4) Untuk keperluan amal kebajikan sesuai dengan ajaran Islam.⁴⁶

Adanya berbagai perumusan pengertian wakaf yang dikemukakan oleh para ulama dan pakar keIslaman, menunjukkan kepada kita betapa besarnya keragaman tentang pengertian wakaf. Meskipun berbeda dalam redaksional, akan tetapi esensi dari pengertian wakaf tetaplah sama yakni wakaf adalah suatu tindakan atau penahanan terhadap harta kekayaan seseorang atau badan hukum dengan kekalnya benda tersebut untuk diambil manfaatnya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

2. Tujuan dan Fungsi Wakaf

Wakaf adalah berdasarkan ketentuan agama dengan tujuan taqarrub kepada Allah SWT untuk mendapatkan kebaikan dan ridha-Nya. Mewakafkan harta benda jauh lebih utama dan lebih besar pahalanya daripada bersedekah biasa, karena sifatnya kekal dan manfaatnya pun lebih besar. Pahalanya akan terus mengalir kepada *wakifnya* meskipun dia telah meninggal.⁴⁷

Menurut Ulama Thohir bin Asyura, Tujuan disyariatkannya wakaf mengandung arti sebagai berikut:⁴⁸

⁴⁶ Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam ; Zakat dan Wakaf*, UI Press , Jakarta: 1998, hlm. 84

⁴⁷ <https://medium.com/@indotesis/pengertian-rukun-dan-fungsi-wakaf81439308b60c> diakses pada tanggal 23 Juli 2021, pukul 13:40 WIB.

⁴⁸ <http://www.badanwakafnusantara.com/2010/09/tujuan-dan-hikmahwakaf.html>, diakses pada tanggal 23 Juli 2021, pukul 14.00 WIB.

- a. Memperbanyak harta untuk kemashlahatan Umum dan khusus, sehingga menjadikan amal perbuatan manusia tidak terpotong pahalanya hingga datang kematian. Berdasarkan Hadis Nabi “Ketika Manusia meninggalkan Dunia maka terputuslah amalnya kecuali tiga hal. “Diantaranya adalah Shadaqah Jariyah...”
- b. Pemberian harta wakaf itu merupakan sumber dari bersihnya hati yang tidak dicampuri dengan keraguan-keraguan, karena hal itu merupakan bukti adanya kebaikan dan kedermawanan yang dikeluarkan karena adanya rasa cinta tanpa adanya ganti sedikitpun. Dan berpengaruh pada pemberian kemanfaatan dan pahala yang berlimpah-limpah.
- c. Memperluas semua jalan yang bersumber pada kecintaan orang yang memberikan harta. Karena orang yang memberi merupakan wujud dari kemuliaan jiwa yang semuanya mendorong pada rasa harumnya keberagaman dan kemuliaan akhlak. Dapat disimpulkan bahwa tidak ada keselamatan bagi orang yang kikir terhadap harta dan jiwanya menjadi kotor, sebagaimana Allah SWT menyebutkan dalam al-Qur'an bahwa Syaithan “ selalu menakut-nakuti umat manusia pada kefakiran.
- d. Wakaf menjadikan harta tidak sia-sia kembali dan dapat memberikan arti pada hak-hak ahli waris sebagaimana kebiasaan adat Jahiliyyah dan akan memberikan dampak sosial yang lebih untuk perbaikan masyarakat.

Sedangkan tujuan wakaf yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pasal 4 yaitu sebagai berikut:

Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Wakaf adalah berdasarkan ketentuan agama dengan tujuan taqarrub kepada Allah SWT untuk mendapatkan kebaikan dan ridha-Nya.

Mewakafkan harta benda jauh lebih utama dan lebih besar pahalanya daripada bersedekah biasa, karena sifatnya kekal dan manfaatnya pun lebih besar. Pahalanya akan terus mengalir kepada *wakifnya* meskipun dia telah meninggal

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pasal 5 dijelaskan bahwa fungsi wakaf adalah mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Fungsi wakaf itu terbagi menjadi empat fungsi, yaitu:⁴⁹

- a. Fungsi Ekonomi. Salah satu aspek yang terpenting dari wakaf adalah keadaan sebagai suatu sistem transfer kekayaan yang efektif.
- b. Fungsi Sosial. Apabila wakaf diurus dan dilaksanakan dengan baik, berbagai kekurangan akan fasilitas dalam masyarakat akan lebih mudah teratasi.
- c. Fungsi Ibadah. Wakaf merupakan satu bagian ibadah dalam pelaksanaan perintah Allah SWT, serta dalam memperkokoh hubungan dengan-Nya.

⁴⁹ <http://www.kajianpustaka.com/2013/09/pengertian-rukun-dan-fungsiwakaf.html>, diakses pada tanggal 23 Juli 2021 pukul 18.29 WIB.

- d. Fungsi Ahlak. Wakaf akan menumbuhkan ahlak yang baik, dimana setiap orang rela mengorbankan apa yang paling dicintainya untuk suatu tujuan yang lebih tinggi dari pada kepentingan pribadinya.

Fungsi wakaf menurut Kompilasi Hukum Islam Pasal 216 adalah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf. Wakaf memiliki fungsi sosial dalam kehidupan masyarakat. Fungsi wakaf dalam konteks sosial misalnya dalam pembangunan kehidupan ekonomi masyarakat.⁵⁰

3. Macam-macam Wakaf

Wakaf terdapat beberapa jenis yang dikenal dalam Islam yang dibedakan berdasarkan atas beberapa kriteria:

- a. Macam-macam wakaf berdasarkan tujuannya ada tiga:
- 1) Wakaf sosial untuk kebaikan masyarakat (*khairi*), yaitu apabila tujuan wakafnya untuk kepentingan umum.
 - 2) Wakaf keluarga (*dzurri*), yaitu apabila tujuan wakaf untuk memberikan manfaat kepada *wakif*, keluarganya, keturunannya, dan orang-orang tertentu, tanpa melihat apakah kaya atau miskin, sakit atau sehat, dan tua atau muda.
 - 3) Wakaf gabungan (*musytarak*), yaitu apabila tujuan wakafnya untuk umum dan keluarga secara bersamaan.
- b. Sedangkan berdasarkan batasan waktunya, wakaf terbagi menjadi dua macam:

⁵⁰ Muhammad Athoillah, *Hukum Wakaf*, Yrama Widya, Bandung, 2015, hlm 99

- 1) Wakaf abadi apabila wakafnya berbentuk barang yang bersifat abadi, seperti tanah dan bangunan dengan tanahnya, atau barang bergerak yang ditentukan oleh *wakif* sebagai wakaf abadi dan produktif, di mana sebagian hasilnya untuk disalurkan sesuai tujuan wakaf, sedangkan sisanya untuk biaya perawatan wakaf dan menggantikan kerusakannya.
 - 2) Wakaf sementara apabila barang yang diwakafkan berupa barang yang mudah rusak ketika dipergunakan tanpa memberikan syarat untuk mengganti bagian yang rusak. Wakaf sementara juga bisa dikarenakan oleh keinginan *wakif* yang memberikan batasan waktu ketika mewakafkan barangnya.
- c. Berdasarkan penggunaannya, wakaf juga dibagi menjadi dua macam:
- 1) Wakaf langsung Wakaf yang produk barangnya digunakan untuk mencapai tujuannya, seperti masjid untuk sholat, sekolahan untuk kegiatan mengajar, rumah sakit untuk mengobati orang sakit dan lain sebagainya.
 - 2) Wakaf produktif Wakaf yang pokok barangnya digunakan untuk kegiatan produksi dan hasilnya diberikan sesuai dengan tujuan wakaf.⁵¹

Menurut Fyzee Asaf A. A. yang mengutip pendapat Ameer Ali membagi wakaf dalam 3 golongan sebagai berikut :

- a. Untuk kepentingan yang kaya dan yang miskin dengan tidak berbeda.

⁵¹ Muhyiddin Mas Rida, *Manajemen Wakaf Produktif*, Khalifa, Jakarta, 2005, hlm. 161-162.

- b. Untuk keperluan yang kaya dan sesudah itu baru untuk yang miskin, dan
- c. Untuk keperluan yang miskin semata-mata.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, wakaf terbagi menjadi wakaf ahli (keluarga atau khusus) dan wakaf umum (*khairi*).

- a. Wakaf keluarga (ahli) Merupakan wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu seseorang atau lebih, baik keluarga *wakif* atau bukan. Misalnya, wakaf buku-buku untuk anak-anaknya yang mampu mempergunakan, kemudia diteruskan kepada cucu-cucunya. Wakaf semacam ini dipandang sah dan yang berhak menikmati harta wakaf adalah mereka yang ditunjuk dalam pernyataan wakaf.
- b. Wakaf umum (*khairi*) Merupakan wakaf yang semula ditujukan untuk kepentingan umum, tidak dikhususkan untuk orang tertentu. Wakaf umum ini sejalan dengan amalan wakaf yang menyatakan bahwa pahalanya akan terus mengalir sampai *wakif* tersebut telah meninggal. Apabila harta wakaf masih, tetap dapat diambil manfaatnya sehingga wakaf ini dapat dinikmati oleh masyarakat secara luas dan merupakan sarana untuk menyelenggarakan kesejahteraan masyarakat baik dalam bidang sosialekonomi, pendidikan, kebudayaan, serta keagamaan.⁵²

C. Tinjauan Umum Tanah Wakaf

1. Pengertian Tanah Wakaf

⁵² Elsa Kartika Sari, *Hukum dalam Ekonomi*, Grasindo, Jakarta, 2008, hlm. 66.

Bagi masyarakat Indonesia, tentu sudah tak asing lagi tanah wakaf. Tanah wakaf sering kali digunakan untuk kepentingan umum, seperti tanah pekuburan, tempat ibadah, dan lembaga pendidikan.

Tanah wakaf adalah bagian dari harta wakaf yang diatur dalam perundang-undangan Indonesia. Di dalam aturan hukum Indonesia, tanah wakaf sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Regulasi lain terkait tanah wakaf yakni Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.⁵³

2. Pihak Pihak yang terkait dalam perwakafan

a. *Wakif*

Orang yang mewakafkan hartanya dalam istilah Islam disebut *wakif*. Sedangkan pengertian *wakif* menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 angka 2 *Wakif* adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.⁵⁴ Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 disebutkan bahwa *wakif* meliputi perseorangan, organisasi dan badan hukum untuk mewakafkan tanah yang dimiliki, tidak semua orang dapat melakukannya atau dapat dianggap sah wakaf yang telah diberikan itu, karena untuk menjadi seorang *wakif* harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Orang yang berwakaf itu harus merdeka dan pemilih penuh dari barang yang diwakafkan. Tidak sah wakafnya seseorang budak

⁵³ Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia: Dalam Teori dan Praktek*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm.23

⁵⁴ Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

sahaya atau tidak sah mewakafkan tanah milik orang lain atau wakafnya seseorang pencuri atas barang curiannya.

- 2) Orang yang berwakaf itu harus berakal sempurna. Tidak sah wakaf yang diberikan oleh orang gila dan tidak sah pula wakaf yang diberikan oleh orang lemah akalnya disebabkan sakit atau terlalu lanjut usia, juga tidak sah wakafnya orang dungu karena akalnya dipandang kurang. Wakaf itu 47 Republik Indonesia, Undang-Undang RI Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, pasal 1 48 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf memerlukan keharusan akal sehat dan dengan pertimbangan yang sehat pula.
- 3) Orang yang berwakaf itu harus cukup umur atau sudah balig. Karena cukup umur atau balig itu lazim dipandang sebagai indikasi sempurnanya akal seseorang. Oleh sebab itu tidak sah wakaf yang diberikan oleh anak kecil, apakah ia sudah mampu melakukan tamyiz atau belum.
- 4) Orang yang berwakaf harus berpikir jernih dan tenang, tidak tertekan karena bodoh, bangkrut, atau lalai walaupun wakaf tersebut dilakukan melalui seorang wali.⁵⁵

Mengenai masalah kedewasaan atau cukup umur pertimbangannya adalah kesempurnaan akal yang dimiliki seseorang. Fiqih Islam menentukan bahwa orang berumur 15 tahun dipandang

⁵⁵ Mohammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1998, hlm.27

telah mempunyai pertimbangan kehidupan. Akan tetapi kadangkala anak yang sudah berumur 15 tahun juga belum mempunyai kesempurnaan akal. Dalam hal ini ada ide untuk membedakan pengertian antara baliq dan rasyid. Akan lebih tepat apabila dalam menentukan kecakapan ditentukan dengan adanya syarat rasyid.⁵⁰ Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 5 ayat (1) dikatakan bahwa syarat seorang *wakif* perseorangan adalah:

- 1) Dewasa
- 2) Berakal sehat
- 3) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum
- 4) Pemilih sah harta benda wakaf

Wakif badan hukum/organisasi hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum/organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf miliknya sesuai dengan anggaran dasar badan hukum/organisasi tersebut.

b. *Nazhir*

Nazhir atau perwalian harta wakaf pada dasarnya menjadi hak *wakif*, akan tetapi *wakif* dapat menyerahkan pengawasan harta wakaf itu kepada orang lain baik perorangan maupun badan hukum atau organisasi. Guna lebih menjamin agar perwakafan dapat terselenggara dengan baik, negara juga berwenang campur tangan dengan mengeluarkan peraturan-peraturan yang mengatur seluk-beluk perwakafan.

Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 angka 4 *nazhir* adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari *wakif* untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Sebagaimana *wakif*, untuk menjadi seorang *nazhir* juga harus mempunyai syarat-syarat yaitu:

- 1) Warga Negara Republik Indonesia
- 2) Beragama Islam
- 3) Sudah dewasa
- 4) Amanah
- 5) Mampu secara jasmani dan rohani
- 6) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum

Sedangkan untuk *nazhir* yang berbentuk badan hukum syaratnya adalah:

- 1) Pengurus Badan Hukum yang bersangkutan harus memenuhi syarat *Nazhir* perseorangan.
- 2) Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku
- 3) Badan Hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan islam.

Semua persyaratan yang disebutkan diatas tercakup dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Adanya persyaratan di atas dimaksudkan agar pengurus baik yang terdiri dari perorangan maupun suatu badan hukum dapat menjalankan

fungsinya dengan baik. Khusus untuk perwakafan tanah milik, *Nazhir* yang berbentuk badan hukum harus mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letaknya tanah yang di wakafkan. Hal ini didasarkan pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik *Nazhir* mempunyai tugas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 yaitu:

- 1) Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf;
- 2) Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya;
- 3) Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf;
- 4) Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

Tugas-tugas yang dibebankan kepada *nazhir* itu termasuk cukup berat sehingga selain kewajiban *nazhir* juga mempunyai hak. Hak yang dimiliki *nazhir* adalah *Nazhir* berhak menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen). Dalam melaksanakan tugasnya tersebut, *nazhir* memperoleh pembinaan dari Menteri dan Badan Wakaf Indonesia.

c. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

Dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, yang selanjutnya disingkat PPAIW adalah pejabat berwenang yang

ditetapkan oleh Menteri untuk membuat Akta Ikrar Wakaf. Sebagaimana diketahui bahwa mewakafkan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan melalui sebuah ikrar atau pernyataan. Untuk itu diperlukan seorang pejabat khusus yang secara resmi ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Pasal 5 ayat (1) disebutkan bahwa Pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrakan kehendaknya secara tegas dan jelas kepada *nazhir* di hadapan PPAIW sebagaimana Pasal 9 ayat (2) yang kemudian menuangkannya dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

PPAIW diangkat dan diberhentikan oleh menteri agama seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Pasal 9 ayat (2). Apabila dibaca secara seksama mengenai isi pasal tersebut maka ruang lingkupnya masih sangat umum dan tidak dijelaskan secara spesifik mengenai PPAIW itu sendiri. Penegasan mengenai hal ini lebih lanjut Menteri Agama mengaturnya dalam Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 yang secara tegas ada dalam tiga pasal yaitu Pasal 5 sampai dengan Pasal 7. Disebutkan bahwa Kepala KUA (Kantor Urusan Agama) ditunjuk sebagai PPAIW.

Administrasi perwakafan diselenggarakan oleh KUA kecamatan dan dalam hal suatu kecamatan tidak ada KUA-nya maka Kepala Kanwil Departemen Agama menunjuk Kepala KUA terdekat sebagai PPAIW di kecamatan tersebut. Dalam Pasal 6 Peraturan

Menteri Agama itu menyebutkan bahwa PPAIW wajib menyelenggarakan daftar akta ikrar wakaf. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, *wakif* ataupun kuasanya harus menyerahkan surat dan/atau tanda bukti kepemilikan atas harta benda yang diwakafkannya tersebut kepada PPAIW. Hal ini dimaksudkan agar diperoleh kepastian keberadaan harta benda wakaf dan kebenaran adanya hak *wakif* atas harta benda wakaf dimaksud.

PPAIW atas nama *Nazhir* mendaftarkan harta benda wakaf kepada Instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar ditandatangani, dengan melampirkan salinan akta ikrar wakaf beserta surat-surat dan/atau buktibukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya. Instansi yang berwenang di bidang wakaf tanah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, akan menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf dan bukti pendaftaran tersebut akan disampaikan oleh PPAIW kepada *Nazhir*.

D. Dasar Hukum Perwakafan

Secara umum tidak terdapat ayat al-Quran yang menerangkan konsep wakaf secara konkrit tekstual. Wakaf termasuk infaq fi sabilillah, maka dasar yang digunakan para ulama dalam menerangkan konsep wakaf ini didasarkan pada keumuman ayat-ayat Al-Quran yang menjelaskan tentang infaq fi sabilillah. Di antara ayat-ayat tersebut antara lain:

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سَنَابِلَةٍ مِائَةٌ حَبَّةٌ وَاللَّهُ يُضْعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَسِعَ عَلِيمٌ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ تَمَّ لَا يُتَّبَعُونَ مَا أَنْفَقُوا مَنَّا وَلَا آدَى لَهُمْ أَجْرُهُمْ عِنْدَ رَبِّهِمْ وَلَا خَوْفٌ عَلَيْهِمْ وَلَا هُمْ يَحْزَنُونَ

Artinya : “Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir : seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki. Dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui. Orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah, kemudian mereka tidak mengiringi apa yang dinafkahkan itu dengan menyebut-nyebut pemberiannya dan dengan tidak menyakiti (perasaan si penerima), mereka memperoleh pahala di sisi Tuhan mereka. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati. (Q.S. Al-Baqarah (2): 261-262).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu nafkahkan daripadanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan

memicingkan mata terhadapnya. Dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji.” (Q.S. Al-Baqarah (2): 267).

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Artinya : “Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna) sebelum kamu menafkahkan sebagian dari apa yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya” (Q.S. Ali Imran (3): 92)

Ayat-ayat tersebut di atas menjelaskan tentang anjuran untuk menginfakkan harta yang diperoleh untuk mendapatkan pahala dan kebaikan. Di samping itu, ayat 261 surat Al-Baqarah telah menyebutkan pahala yang berlipat ganda yang akan diperoleh orang yang menginfakkan hartanya di jalan Allah. Di antara hadits yang menjadi dasar dan dalil wakaf adalah hadits yang menceritakan tentang kisah Umar bin Al-Khaththab ketika memperoleh tanah di Khaibar. Setelah ia meminta petunjuk Nabi tentang tanah tersebut, Nabi menganjurkan untuk menahan asal tanah dan menyedekahkan hasilnya. Hadits tentang hal ini adalah :

“Dari Abdullah bin Umar bahwa sesungguhnya Umar bin Khattab mendatangi Nabi SAW, (pada waktu itu) Umar baru saja memperoleh 100 kavling tanah Khaibar (yang terkenal subur), maka Umar berkata, „Saya telah memiliki harta yang tidak pernah saya miliki sebelumnya dan saya benar-benar ingin mendekatkan diri kepada Allah SWT melalui harta ini.“ Maka Rasulullah SAW bersabda, „Tahanlah asal harta tersebut dan alirkan manfaatnya“. (H.R. AlBukhari, Muslim, Al-Tarmidzi, dan Al Nasa’i).

Hadits lain yang menjelaskan wakaf adalah hadits yang diceritakan oleh Imam Muslim dari Abu Hurairah sebagai berikut:

“Apabila seorang manusia itu meninggal dunia, maka terputuslah amal perbuatannya kecuali dari tiga sumber, yaitu sedekah jariah (wakaf), ilmu pengetahuan yang bisa diambil manfaatnya, dan anak soleh yang mendoakannya.” (H.R. Muslim, Al-Tirmidzi, Al-Nasa' i, dan Abu Daud).

Selain dasar dari al-Quran dan Hadits di atas, para ulama sepakat (ijma') menerima wakaf sebagai satu amal jariah yang disyariatkan dalam Islam. Tidak ada orang yang dapat menafikan dan menolak amalan wakaf dalam Islam karena wakaf telah menjadi amalan yang senantiasa dijalankan dan diamalkan oleh para sahabat Nabi dan kaum muslimin sejak masa awal Islam hingga sekarang.⁵⁶

Menurut Syafii, Malik dan Ahmad, wakaf itu adalah suatu ibadat yang disyariatkan.⁵⁷ Hal ini disimpulkan baik dari pengertian-pengertian umum ayat Al-Qur'an maupun Al-Hadits yang secara khusus menceritakan kasus-kasus wakaf di zaman Rasulullah. Diantara dalil-dalil yang dijadikan sandaran/ dasar hukum wakaf dalam agama Islam adalah:

1. Al-Qur'an surah Al-Hajj ayat 77 yang artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, rukuk dan sujudlah kamu dan sembahlah Tuhanmu serta berbuatlah kebaikan supaya kamu berbahagia.”⁵⁸

⁵⁶ Imam Muhammad bin Ismail Al-Kahlani, *Subul al-Salam*, Maktabah Dahlan, Bandung, 1983, hlm.87.

⁵⁷ T.M. Hasbi Ash-Shiddiqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1978, hlm 179

⁵⁸ Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia: Dalam Teori dan Praktek*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm.23

2. Selanjutnya firman Allah dalam surah An-Nahl ayat 97: “Barangsiapa yang berbuat kebaikan, laki-laki atau perempuan dan ia beriman, niscaya akan Aku beri pahala yang lebih bagus dari apa yang mereka amalkan.”⁵⁹
3. Surah Ali Imran ayat 92 yang artinya: “Kamu sekali kali tidak sampai kepada kebaktian, sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai.”⁶⁰
4. Hadits Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Muslim dari Abi Hurairah yang terjemahannya: “Apabila mati anak Adam, maka terputuslah daripadanya semua amalnya kecuali tiga hal yaitu sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat, dan anak yang saleh yang mendoakannya.”⁶¹ Imam Muslim meletakkan hadits ini dalam bab wakaf karena para ulama menafsirkan istilah sedekah jariyah di sini dengan wakaf.
5. Hadits yang diriwayatkan oleh Lima Ahli hadits dari Ibnu Umar yang menceritakan bahwa Umar RA memperoleh sebidang tanah di Khaibar. Beliau menghadap Nabi dan bertanya: “Aku telah memperoleh sebidang tanah di Khaibar yang belum pernah kuperoleh sebaik itu, lalu apa yang akan Engkau perintahkan kepadaku?” Rasulullah bersabda: “Jika suka, engkau tahanlah „pokoknya“ dan engkau gunakanlah untuk sedekah (jadikanlah wakaf)”. Kata Ibnu Umar: “Lalu Umar menyedekahkannya, tidak dijual „pokoknya“, tidak diwarisi dan tidak pula diberikan kepada orang lain, dan seterusnya.”⁶²

⁵⁹ *Ibid*

⁶⁰ *Ibid*

⁶¹ *Ibid*

⁶² *Ibid*

Sesudah wakaf Umar RA ini, delapan puluh orang sahabat di Madinah terus mengorbankan harta mereka dijadikan wakaf pula.⁶³ Pada masa Daullah Bani Umayyah dan Bani Abasiyah, wakaf telah meluas serta memicu umat islam untuk mewakafkan harta mereka. Jangkauan wakaf pada masa itu tidak hanya sebatas pada penyaluran kepada kalangan fakir miskin, tetapi telah merambah pada pendirian sarana ibadah, tempat-tempat pengungsian, perpustakaan dan sarana-sarana pendidikan serta beasiswa untuk para pelajar, tenaga pengajar dan orang-orang yang terlibat di dalamnya. Jangkauan wakaf yang semakin las maka didirikan lembaga khusus yang bergerak di bidang wakaf, baik untuk menampung harta wakaf maupun mengelolanya.⁶⁴



⁶³ Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.54

⁶⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Pilar Media, Yogyakarta, 2005, hlm.16.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten

Rembang

Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang adalah perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dimana Badan Pertanahan Nasional itu sendiri merupakan lembaga pemerintahan non kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala (sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013). Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang bertugas untuk menangani kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Rembang.⁶⁵

Sesuai dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyebutkan bahwa:

“Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.”

Untuk itu, dalam menjalankan program tertib administrasi pertanahan perlu dilakukannya pendaftaran tanah wakaf. Maka dalam hal ini penulis meneliti proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

Wilayah Kabupaten Rembang itu sendiri, harta atau benda yang terdaftar sebagai benda wakaf paling banyak adalah dalam bentuk tanah. Tak jarang pula

⁶⁵ Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013

masyarakat di Kabupaten Rembang yang menjadikan tanah milik mereka menjadi tanah wakaf. Dimana peruntukan dari tanah wakaf tersebut mayoritas digunakan sebagai keperluan peribadatan atau tempat ibadah. Jangka waktu bagi wakaf dalam bentuk tanah adalah seumur hidup.⁶⁶

Pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik menjadi tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang terbagi menjadi beberapa tahap yang dimulai dari:⁶⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Susilo diperoleh keterangan berikut ini⁶⁸

Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, maka pemohon diwajibkan melengkapi persyaratan sebagai berikut:

- a. Surat Permohonan dari *Nazhir*, yaitu berupa formulir (memuat identitas diri, Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon, Pernyataan tanah tidak sengketa, Pernyataan tanah dikuasai secara fisik) yang telah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotocopy identitas diri pemohon berupa KTP, KK dan identitas kuasa apabila dikuasakan;
- d. Fotocopy identitas dari *Nazhir* atau Akta Pendirian Badan Hukum dan Pengesahannya apabila *Nazhir* berupa Badan Hukum;
- e. Surat Pengesahan *Nazhir*;

⁶⁶ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

⁶⁷ *Ibid*

⁶⁸ *Ibid*

- f. Alas hak bekas milik adat atau bukti kepemilikan tanah (berupa patok, akta, segel, dan lain-lain);
- g. Surat Keterangan dari Desa/ Kepala Desa;
- h. Akta Ikrar Wakaf;
- i. Melampirkan bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).⁶⁹

Waktu penyelesaian proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf diperkirakan selama 98 (Sembilan puluh delapan) hari kerja. Dimana pembagiannya adalah untuk:

- a. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah;
- b. Pengumuman yang dilakukan selama 60 (Enam puluh) hari; dan
- c. Pembukuan dan penerbitan sertifikat.

Sedangkan biaya yang dibutuhkan, berdasarkan Peraturan Pemerintah No 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, yang menjelaskan perincian pembiayaan yang hanya dikenakan pada pengukuran dan Panitia A bagi pendaftaran tanah wakaf. Dimana terdapat rumus pembiayaan sebagai berikut:

a. Biaya Pengukuran

- 1) Luas tanah sampai dengan 10 hektar:

L

(----- x HSBKu) + Rp. 100.000,-

⁶⁹ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

500

2) Luas tanah 10-1.000 hektar:

L

(----- x HSBKu) + Rp. 14.000.000,-

4.000

3) Luas tanah lebih dari 1.000 hektar:

L

(----- x HSBKu) + Rp. 134.000.000,-

10.000

HSBKu adalah Harga Satuan Biaya Khusus Ukur yang dibagi menjadi: HSBKu Tanah Pertanian yang bernilai Rp. 40.000,- (Empat puluh ribu rupiah) dan HSBKu Non Pertanian Rp. 80.000,- (Delapan puluh ribu rupiah). Dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, rumus penghitungan biaya yang digunakan adalah bagi luas tanah sampai dengan 10 hektar karena sampai saat ini belum ada yang mendaftarkan tanah wakafnya lebih dari 10 hektar.

b. Biaya Panitia A

L

(----- x HSBKu) + Rp. 350.000.,-

500

HSBKpa adalah Harga Satuan Biaya Khusus Panitia A yang dibagi menjadi: HSBKpa Tanah Pertanian yang bernilai Rp. 40.000,- (Empat puluh

ribu rupiah) dan HSBKpa Non Pertanian yang bernilai Rp. 20.000,- (Dua puluh ribu rupiah).

Dengan demikian penulis menarik kesimpulan bahwa biaya yang harus dibayar untuk mengurus pensertifikatan tanah wakaf berdasarkan pada rumus di atas yaitu bergantung pada luas tanah wakaf yang akan disertifikatkan.

Sebelum menjalankan proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, maka diperlukan tahapan-tahapan dari proses pemenuhan persyaratan agar *Nazhir* dapat mendaftarkan tanah yang akan diwakafkan hingga memperoleh sertipikat wakaf.

Tahapan-tahapan yang harus dilaksanakan meliputi:⁷⁰

- a. Jika tanah yang ingin diwakafkan berasal dari tanah ulayat, maka harus dibuatkan data pendukung Konversi

Tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah ulayat di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, yaitu tidak perlu dilakukan konversi dengan proses yang panjang terlebih dahulu terhadap tanah ulayat agar menjadi tanah hak milik. Melainkan yang dibutuhkan hanya data pendukung konversi yang berfungsi sebagai alas hak yang diperoleh dari Kepala Desa setempat mengenai letak tanah ulayat yang akan diwakafkan. Untuk memperoleh alas hak, bagi *Wakif* yang mempunyai bukti-bukti kepemilikan tanah lain yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang umumnya disebut dengan girik atau letter

⁷⁰ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

C yang merupakan alas hak yang dimiliki oleh pemegang hak dapat diserahkan kepada Kepala Desa sebagai bukti kepemilikan.⁷¹

Sebelum melakukan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, terdapat beberapa dokumen yang harus dipenuhi oleh *Wakif* dan *Nazhir*, diantaranya yaitu berikut:⁷²

- 1) *Wakif* dan *Nazhir* menemui Kepala Desa dimana letak tanah ulayat berada dengan membawa bukti kepemilikan tanah, KTP, KK, serta SPPT PBB;
- 2) Kepala Desa membuat data pendukung konversi atas tanah ulayat dan membuat Surat Keterangan mengenai status tanahnya.
- 3) *Wakif*, *Nazhir* paling sedikit 3 (Tiga) orang, dan 2 (Dua) orang saksi datang ke KUA untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) di wilayah Kecamatan letak tanah ulayat yang akan diwakafkan. Dalam hal ini, *Nazhir* ditunjuk oleh *Wakif*. *Nazhir* perseorangan paling sedikit terdiri dari 3 (Tiga) orang, dan 1 (Satu) orang ditunjuk sebagai ketua. Sedangkan dalam hal *Nazhir* adalah organisasi atau Badan Hukum, yaitu sesuai dengan akta pendiriannya dimana terdapat struktur kepengurusan: Ketua, Sekretaris dan Bendahara. Maka yang ditunjuk sebagai *Nazhir* adalah 3 (Tiga) orang pengurus tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut, syarat menjadi *Wakif* adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;

⁷¹ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

⁷² *Ibid*

- 2) Dewasa dan memiliki akal sehat (apabila calon *Wakif* perseorangan), atau pengurus yang sah (apabila badan hukum;
- 3) Sukarela (tidak ada paksaan);
- 4) Tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum;
- 5) Menguasai tanah yang akan diwakafkan

Syarat menjadi *Nazhir* adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Beragama Islam;
- 3) Dewasa;
- 4) Sehat jasmani dan rohani;
- 5) Tidak berada di bawah pengampuan;
- 6) Bertempat tinggal di wilayah kecamatan letak tanah yang diwakafkan;
- 7) Terdaftar sebagai *Nazhir* pada Kantor Urusan Agama (KUA) kecamatan setempat.
- 8) Apabila *Nazhir* adalah Badan Hukum, maka harus berkedudukan di Indonesia dan memiliki perwakilan di wilayah kecamatan letak tanah yang diwakafkan.⁷³

Sedangkan syarat menjadi saksi adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Dewasa;
- 3) Sehat jasmani dan rohani;

Dan kewajiban PPAIW adalah:

⁷³ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

- 1) Membuat Akta Ikrar Wakaf setelah terjadi ikrar wakaf secara lisan dari *Wakif* kepada *Nazhir* yang disaksikan oleh 2 (Dua) orang saksi;
- 2) PPAIW di KUA kemudian membuatkan Ikrar Wakaf, Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Surat Pengesahan *Nazhir*. Terdapat perbedaan antara Ikrar Wakaf dengan Akta Ikrar Wakaf, yaitu Ikrar Wakaf merupakan ikrar yang terucap antara *Wakif* dan *Nazhir* yang kemudian dibuat dalam bentuk tertulis dan ditandatangani kedua belah pihak. Sedangkan Akta Ikrar Wakaf merupakan Ikrar Wakaf yang dituangkan dalam bentuk akta tertulis oleh PPAIW;
- 3) PPAIW kemudian menyampaikan susunan nama-nama *Nazhir* kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI) perwakilan Kabupaten di lokasi letak tanah yang akan diwakafkan.

Tanah wakaf wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota atas nama *Nazhir* untuk kepentingan pihak yang dimaksud dalam Akta Ikrar Wakaf sesuai dengan peruntukannya. Masa bakti bagi *Nazhir* yaitu selama 5 (Lima) tahun. Penggantian *Nazhir* tidak mengakibatkan peralihan tanah wakaf yang bersangkutan. Menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, *Nazhir* berhenti dari kedudukannya apabila: meninggal dunia, berhalangan tetap, mengundurkan diri dan diberhentikan oleh BWI karena *Nazhir* tidak melaksanakan tugasnya untuk mengelola tanah wakaf.⁷⁴

⁷⁴ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

Setelah seluruh syarat kelengkapan dokumen telah terpenuhi, maka selanjutnya *Nazhir* sebagai pemohon penerbitan sertifikat tanah wakaf dapat mendaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

Alur permohonan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang adalah sebagai berikut:⁷⁵

- 1) Pemohon atau dalam hal ini disebut dengan *Nazhir* mendaftarkan tanah yang diwakafkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang melalui Loker Pendaftaran;
- 2) Di loker pendaftaran, petugas loker akan meneliti kelengkapan dokumen yang telah disyaratkan;
- 3) Setelah semua dokumen dinyatakan lengkap, petugas loker akan membuat Surat Tanda Terima dokumen dan Surat Perintah Setor (SPS) kepada pemohon;
- 4) Pemohon/ *Nazhir* membayar biaya yang telah tercantum dalam SPS ke Loker Pembayaran;
- 5) Petugas loker pembayaran akan memberikan kuitansi pembayaran kepada pemohon/ *Nazhir*;
- 6) Dokumen diteruskan kepada Seksi Pengukuran (Infrastruktur Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang) agar dilakukan pengukuran terhadap tanah yang diwakafkan;
- 7) Setelah dilakukan pengukuran terhadap tanah wakaf, Seksi Pengukuran kemudian menerbitkan Peta Bidang;

⁷⁵ *Ibid*

- 8) Dokumen permohonan pendaftaran tanah wakaf beserta peta bidang kemudian dilanjutkan kepada Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, dalam hal ini dilaksanakan oleh Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah;
- 9) Pemeriksaan dilakukan oleh Panitia A, yaitu panitia yang bertugas melaksanakan pemeriksaan, penelitian dan pengkajian data fisik dan data yuridis di lapangan dan di kantor dalam rangka penyelesaian permohonan pengakuan hak atas tanah yang diakhiri dengan sidang Panitia A;
- 10) Proses pengumuman memerlukan waktu selama 2 (Dua) bulan. Pengumuman dilakukan dengan cara dikirim ke Desa untuk ditempel di papan informasi dan ditempel pula pada papan informasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang. Proses pengumuman dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak tertentu untuk mengajukan sanggahan atau keberatan apabila pihak-pihak tersebut merasa dirugikan;
- 11) Setelah diumumkan selama 2 (Dua) bulan tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak-pihak tertentu, maka dibuatkan Berita Acara Pengesahan Pengumuman yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang;
- 12) Kemudian penerbitan Surat Ukur dan Sertifikat Wakaf yang diserahkan kepada pemohon/ *Nazhir*.⁷⁶

⁷⁶ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

Tanah yang sudah terdaftar sebagai tanah wakaf tentunya tidak dapat diperjual belikan. Hal ini disebabkan karena esensi dari wakaf itu sendiri adalah *Wakif* telah menyerahkan tanah tersebut kepada Allah SWT untuk kepentingan umat. Jadi apabila sewaktu-waktu *Wakif* membutuhkan tanah yang bersangkutan untuk diperjual belikan sudah tidak bisa.⁹

Dari sudut pandang penulis, pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum tanah yang berlaku. Proses yang disusun sedemikian rupa dilakukan agar status tanah yang diwakafkan jelas berasal dari mana tanah tersebut, siapa yang memiliki hak untuk mengelola hingga jelas peruntukannya yang sesuai dengan syariat.

Sebagai Warga Negara Indonesia yang taat pada aturan hukum yang berlaku, orang perseorangan, Badan Hukum atau organisasi dituntut untuk melaksanakan kewajiban yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Demikian pula dengan urusan pensertifikatan tanah wakaf, artinya harus dilakukannya pencatatan terhadap tanah wakaf agar kelak tidak timbul sengketa. Sebab tanah merupakan hal yang krusial dan sering menimbulkan sengketa yang berkepanjangan.

Namun dalam prakteknya, masyarakat Kabupaten Rembang kerap kali mengabaikan betapa pentingnya pendaftaran terhadap tanah wakafnya. Hal ini disebabkan karena prosedur yang harus dilaksanakan terlalu rumit dan masyarakat kurang atau bahkan tidak memahami bagaimana alur pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya tanah wakaf.

B. Kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dan solusinya

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, kendala yang menjadi persoalan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

Menurut Narasumber, kendala yang terjadi dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf secara umum berasal dari faktor eksternal, yaitu dari pihak pemohon/ *Nazhir*, masyarakat, serta perangkat desanya. Sedangkan kurangnya sosialisasi yang merupakan faktor internal dari Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang.

Berikut ini adalah uraian mengenai kendala yang terjadi secara umum dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf:⁷⁷

1. Kurangnya Pengetahuan Masyarakat mengenai Aturan Hukum

Dalam hal ini yang dimaksud dengan kurangnya pengetahuan masyarakat adalah masyarakat kurang mengetahui atau bahkan memahami mengenai aturan hukum dalam bidang pertanahan, khususnya mengenai aturan wakaf, sehingga masyarakat merasa enggan untuk mendaftarkan tanah yang akan diwakafkan;

2. Kurangnya Pemahaman Perangkat Desa

Selain masyarakat, Perangkat Desa/ Aparat Desa juga banyak yang kurang memahami mengenai prosedur serta aturan mengenai pendaftaran

⁷⁷ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

tanah wakaf, sehingga jarang adanya himbauan dari Perangkat Desa kepada masyarakat untuk dapat mendaftarkan tanah yang diwakafkan;

3. Kurangnya Pemahaman Masyarakat mengenai Pentingnya Pendaftaran Tanah Wakaf

Tidak sedikit masyarakat yang kurang memahami pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah yaitu sertifikat. Sehingga masyarakat sering mengabaikan masalah tertib hukum dan tertib administrasi di bidang pertanahan, khususnya wakaf;

4. Kelalaian *Wakif* mengenai Bukti Kepemilikan Atas Tanah

Hal ini kerap terjadi dikarenakan tanah yang dimiliki oleh *Wakif* sudah cukup lama, sehingga seringkali tidak mempunyai surat-surat tanah atau bukti kepemilikan atas tanah yang akan diwakafkan karena hilang;

5. Kelalaian *Nazhir*

Kelalaian *Nazhir* yang dimaksudkan dalam hal ini adalah *Nazhir* mengabaikan betapa pentingnya mengurus tanah wakaf yang akan dikelolanya, sehingga *Nazhir* kurang bertindak produktif untuk mengurus pendaftaran tanah wakafnya pada instansi terkait, yaitu Kantor Pertanahan dan Kantor Urusan Agama.

6. Kurangnya Sosialisasi dari Instansi

Terkait Kurangnya sosialisasi merupakan hambatan yang dipengaruhi oleh faktor internal, dalam hal ini yang dimaksudkan adalah kurangnya sosialisasi dari pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat mengenai

maupun Perangkat Desa/ Kelurahan mengenai pendaftaran tanah, khususnya mengenai prosedur dan pentingnya pendaftaran tanah wakaf.⁷⁸

Dari beberapa kendala yang telah diuraikan di atas, berdasarkan sudut pandang penulis yang membuktikan bahwa terhambatnya proses pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang disebabkan karena kurangnya pengetahuan serta pemahaman oleh masyarakat serta pihak-pihak terkait mengenai pentingnya mendaftarkan atau mensertifikatkan tanah yang diwakafkan. Maka tidak heran apabila tak jarang terdengar kasus bahwa tanah wakaf telah beralih menjadi tanah milik para ahli waris dari *Nazhir* dengan penggunaan atau pemanfaatan tanah yang bisa dianggap telah menyimpang dari syariah dan tujuan semula. Kejadian seperti ini biasanya diakibatkan antara lain oleh belum disertifikatkannya tanah wakaf tersebut di Kantor Pertanahan. Selain itu, pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dapat dianggap melalui proses yang sedikit rumit dan membutuhkan waktu yang cukup lama untuk melakukan pensertifikatan tanah wakaf, sehingga masyarakat seringkali mengurungkan niatnya untuk mendaftarkan tanah wakafnya dikarenakan proses yang panjang dan dapat disebabkan pula karena biaya yang dibebankan kepada pemohon atau dalam hal ini disebut *Nazhir*.

Berdasarkan dengan adanya uraian dari kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, maka penulis juga meneliti mengenai upaya penyelesaiannya atau solusi yang diharapkan dapat diberikan untuk mengatasi kendala yang terjadi. Berikut

⁷⁸ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

merupakan uraian dari upaya yang dapat diberikan dalam mengatasi kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf:⁷⁹

1. Diadakannya Sosialisasi

Baik dari Kantor Pertanahan maupun dari Kantor Kementerian Agama setempat, sebaiknya sesering mungkin mengadakan sosialisasi kepada warga masyarakat serta Perangkat Desa, sehingga dapat meningkatkan kesadaran untuk menjaga dan memelihara dokumen kepemilikan atas tanah sebaik-baiknya karena mendaftarkan tanah wakaf itu penting;

2. Menyelenggarakan Pendaftaran Tanah Wakaf di Desa-Desa

Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat sekaligus menyelenggarakan pendaftaran tanah wakaf di desa-desa yang mendapatkan program tersebut;

3. Melakukan Percepatan Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Wakaf

Badan Pertanahan Nasional (BPN) diharapkan bekerjasama dengan Kementerian Agama setempat dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) perwakilan setempat dapat melakukan percepatan pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf di seluruh wilayah Kabupaten/ Kota di seluruh Indonesia;

4. Pemerintah Memberikan Keringanan Biaya

Pemerintah diharapkan dapat memberikan kemudahan dalam hal pelaksanaan pengurusan sertifikat tanah wakaf dengan biaya yang sekecil-kecilnya atau bahkan tanpa dipungut biaya.

⁷⁹ Wawancara Dengan Bapak Susilo Sebagai Saksi Hubungan Hukum Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang pada tanggal 1 Februari 2022 Pukul 13.00 WIB

Berdasarkan uraian di atas, penulis berpendapat bahwa dapat dilihat upaya yang dapat diberikan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ada yaitu dengan menunjang peranan dari sektor internal Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dengan dibantu oleh peran pihak lain seperti Pemerintah, Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Namun sebenarnya tidak cukup dari pihak-pihak yang telah disebutkan di atas saja, karena menurut penulis upaya yang dilakukan akan seimbang apabila warga masyarakat juga diharapkan sadar akan kebutuhan hukum khususnya jaminan kepastian atas tanah wakaf yang dikelolanya. Sehingga proses pendaftaran tanah wakaf dapat terlaksana dengan baik dan sebagai warga masyarakat dapat berperan serta membantu tercapainya upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dimulai dengan pemenuhan persyaratan, *Wakif* dan *Nazhir* harus mengurus data pendukung konversi jika tanahnya berasal dari tanah ulayat. Kemudian *Wakif*, *Nazhir* dan 2 orang saksi harus mengurus Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan Surat Pengesahan *Nazhir* pada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) di KUA, setelah persyaratan lengkap *Wakif* dan *Nazhir* mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang dengan waktu yang diperkirakan adalah 98 hari kerja.
2. Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai aturan hukum, kurangnya pemahaman mengenai pendaftaran tanah wakaf oleh Perangkat/ Aparatur Desa, kurangnya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah, kelalaian *Wakif*, kelalaian *Nazhir*, serta kurangnya sosialisasi mengenai pendaftaran tanah wakaf oleh instansi terkait. Sedangkan solusi yang dapat diberikan yaitu diadakannya sosialisasi, menyelenggarakan pendaftaran wakaf di desa-desa, melakukan percepatan pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf, dan Pemerintah memberikan keringanan biaya.

B. Saran

Berdasarkan dari hasil penelitian dan analisa yang telah dituangkan pada bab sebelumnya, maka penulis memberikan saran dengan tujuan dapat meningkatkan

kualitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang perlu meningkatkan kualitas kinerjanya dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat dan Perangkat Desa di Kabupaten Rembang mengenai pentingnya dilakukan pendaftaran terhadap tanah wakaf, sehingga masyarakat sadar dan tergerak untuk mendaftarkan tanah wakafnya.
2. Bagi Masyarakat diharapkan berperan aktif dalam mencari informasi mengenai pendaftaran tanah wakaf agar mempermudah untuk melakukan pendaftaran atas tanah wakafnya untuk membantu mewujudkan tertib administrasi dalam bidang pertanahan.
3. Bagi masyarakat agar segera mengurus dan mendaftarkan tanah wakaf agar tidak terjadi masalah hukum dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Departemen Agama Republik Indonesia, Alquran dan Terjemahannya

Bandung: CV. Penerbit Jumanatul Ali, 2005

B. Buku

Abdul Ghofur Anshori, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Pilar Media, Yogyakarta, 2005.

Abdul Halim, *Hukum Perwakafan Tanah di Indonesia*, Ciputat Ress, Jakarta, 2005.

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia: Dalam Teori dan Praktek*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undangundang pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.

Departemen Agama RI, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf, Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji*, Jakarta, 2003.

Elsa Kartika Sari, *Hukum dalam Ekonomi*, Grasindo, Jakarta, 2008.

Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2007.

Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Wakaf*, Mandar Maju, Bandung, 2007.

Imam Muhammad bin Ismail Al-Kahlani, *Subul al-Salam*, Maktabah Dahlan, Bandung, 1983.

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

Indra Nolid , *UUD RI 1945 & Amandemen*, Pustaka Tanah Air, Bandung, 2011.

K.R. Soegijono, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta, 1933.

Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, 1998.

- Mohammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1998.
- Muhammad Athoillah, *Hukum Wakaf*, Yrama Widya, Bandung, 2015.
- Muhammad Daud Ali, *Sistem Ekonomi Islam ; Zakat dan Wakaf*, UI Press, Jakarta: 1998.
- Muhammad Ibnu Ismail as-San'any, *Subulus Salam*, Juz III, Dar al-Kitab alIlmiyah, Beirut, 1998.
- Muhyiddin Mas Rida, *Manajemen Wakaf Produktif*, Khalifa, Jakarta, 2005.
- Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Rachmadi Usman, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1995.
- Siah Khosyi'ah, *Wakaf dan Hibah Perspektif Ulama Fiqh dan Perkembangannya diIndonesia*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2010.
- Sunaryo, *Metode Research*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2012.
- T.M. Hasbi Ash-Shiddiqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Bulan Bintang, Jakarta, 1978.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islami wa Adilatuhu*,: Dar al-Fikr, Beirut, 1995.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional

D. Jurnal

Haris Sudirman Lubis, *Tinjauan Yuridis Pemberantasan Narkotika Berdasarkan Program Rehabilitasi Bagi Korban Penyalahgunaan Narkoba di Kota Batam*, Skripsi, Universitas Internasional Batam, Batam, 2018.

E. Internet

<http://siwak.kemenag.go.id/> diakses pada tanggal 26 Juni 2021 Pukul 01.15 WIB

https://id.wikipedia.org/wiki/Rembang,_Rembang diakses pada tanggal 29 Juli 2021 Pukul 29 Juli 2021

<https://penelitianilmiah.com/jenis-wawancara/> diakses pada tanggal 30 Juli 2021 Pukul 01:39 WIB

<https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 26 Juni 2021 pukul 03.00 Wib

<https://medium.com/@indotesis/pengertian-rukun-dan-fungsi-wakaf81439308b60c> diakses pada tanggal 23 Juli 2021, pukul 13:40 WIB.

<http://www.badanwakafnusantara.com/2010/09/tujuan-dan-hikmahwakaf.html>., diakses pada tanggal 23 Juli 2021, pukul 14.00 WIB.

<http://www.kajianpustaka.com/2013/09/pengertian-rukun-dan-fungsiwakaf.html>, diakses pada tanggal 23 Juli 2021 pukul 18.29 WIB.