

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Penyelenggaraan Pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara. Pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pelaksanaan Pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dan dalam melaksanakan tugas tersebut Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah No24/1997.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu usaha dari pemerintah untuk mengatasi permasalahan tersebut. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum pada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas, dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada diatasnya.<sup>1</sup>

Di Indonesia masalah pertanahan memperoleh kedudukan yang penting. Gagasan luhur penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk kesejahteraan masyarakat tertuang dalam pasal 33 ayat (3) UUD'45 dan Amandemen, yang berbunyi : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang

---

<sup>1</sup> Peragin, Effendi, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta, Rajawali Pers, 1991, hal.95

terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Masalah tanah ini diatur dalam Hukum Agraria Nasional, yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan ditindak lanjuti oleh berbagai peraturan perundang-undangan yang lainnya. Dalam salah satu konsiderannya disebutkan bahwa “berhubung dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan diatas perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.” Salah satu hal yang bersandar pada hukum agama yang menyangkut tanah ini adalah perwakafan tanah.<sup>2</sup>

Wakaf memiliki potensi yang sangat besar ini 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 tahun 2007 saja jumlah tanah wakaf di Indonesia mencapai 2.686.536.656,68 M<sup>2</sup> atau sekitar

---

<sup>2</sup> Taufik Hamami, Perwakafan Tanah Dalam Politik Hukum Agraria Nasional, (Jakarta: Tatanusa, 2003), hlm.3.

268.653,67 hektar (ha) yang tersebar di 366.595 lokasi di seluruh Indonesia.<sup>3</sup>

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, 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.<sup>4</sup>

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.<sup>2</sup> Untuk itu berdasarkan pertimbangan niat wakif,

---

<sup>3</sup> Dari data Depag tahun 2003 menunjukkan bahwa aset nasional ekonomi wakaf sangat besar, mencapai 590 Triliun. Jika dilihat dari angka rata-rata aset lembaga wakaf dikalikan dengan jumlah lokasi wakaf. Uswatun Hasanah, Paradigma Baru di Indonesia, (Jakarta: Direktorat Pengembangan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam. Depag RI, 2008), hlm.83.

<sup>4</sup> Abdul Halim, *Hukum Perwakafan Tanah di Indonesia* (Ciputat: Ciputat Ress, 2005), hlm.111.

maka diperlukan perangkat hukum yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas pelaksanaan perwakafan di Indonesia.<sup>5</sup>

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.<sup>6</sup>

Di beberapa daerah di Indonesia sering terjadi permasalahan berkaitan dengan kisruh 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.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Wakaf*, (Bandung: Mandar Maju, 2007), hlm. 1.

<sup>6</sup> Departemen Agama RI, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf* (Jakarta: Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, 2003), hlm. 48

<sup>7</sup> Imam Suhadi, *Wakaf Untuk Kesejahteraan Umat*, Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa, 2002, hal 6.

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 mempunyai bukti perwakafan sehingga banyak tanah wakaf yang hilang dan banyak pula yang menjadi sengketa di pengadilan.<sup>8</sup>

Jika tidak adanya upaya dari nadzir untuk mensertifikatkan tanah wakafnya, maka dikemudian hari bisa mendapatkan permasalahan seperti adanya gugatan dari ahli waris tanah wakaf tersebut. Hal ini tentunya akan menimbulkan perselisihan dan berakibat pada hilangnya tanah dan pemanfaatan atas tanah wakaf tersebut. Dilihat dari sosok nadzir sendiri, masih banyak nadzir yang mungkin tidak memiliki pengetahuan tentang hukum sehingga kurangnya kesadaran hukum nadzir tersebut. Bahkan adapula nadzir yang mensertifikatkan tanah wakaf tersebut setelah terjadinya gugatan<sup>9</sup>

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

---

<sup>8</sup> Ibid hal.8

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Didi Mulyadi, Kasubsi Penetapan Hak Kantor BPN Kabupaten Padang Pariaman pada Tanggal 10 November 2013

diwakafkan dan terdapat pula penyimpangan penggunaan tanah wakaf yang telah dikuasai secara turun temurun oleh nadzir.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Demak. Karena dengan adanya sertifikasi tanah wakaf sangatlah penting agar tanah wakaf mempunyai kedudukan hukum yang kuat dan memberikan pengaruh yang maksimal di dalam masyarakat. Namun sampai sekarang masih ada saja Nadzir yang tidak mau mengurus sertifikasi tanah wakaf. Selain itu penulis ingin mengetahui bagaimana tata cara proses penerbitan sertifikasi tanah wakaf serta proses pelaksanaan wakafnya.

Sehubungan dengan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang **“PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH WAKAF DI KABUPATEN DEMAK”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, agar penulisan ini menjadi lebih terarah dan mencapai tujuan, maka penulis mengemukakan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tata cara proses sertifikasi tanah wakaf di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak?
2. Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf?

### **C. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Dilakukan penelitian tentunya tidak lepas dari tujuan yang ingin dicapai. Beranjak dari rumusan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui tata cara proses pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui faktor apa saja yang berpengaruh terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf.

### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

#### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Untuk menerapkan ilmu-ilmu yang diperoleh di perkuliahan dan menghubungkannya dengan praktek di lapangan.
- b. Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengajaran ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata, hukum adat, dan hukum islam mengenai pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Demak.

#### **2. Manfaat Praktis**

- a. Memberikan kebijakan-kebijakan yang bermanfaat bagi kantor Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Urusan Agama Kabupaten Demak.

## **E. Metode Penelitian**

Sebagai penelitian ilmiah maka dalam pelaksanaan pelaksanaan penelitian diterapkan metode penelitian yakni suatu tata urutan pelaksanaan penelitian dalam pencarian data sebagai bahan bahasan. Adapun metode-metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini menggunakan teknik atau metode Deskriptif analisis yakni bertujuan untuk memberikan atau memperoleh gambaran lengkap dan jelas tentang permasalahan yang ada pada suatu masyarakat atau kelompok tertentu. Kemudian menganalisa permasalahan yang dikemukakan dengan dikaitkan ketentuan-ketentuan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga akhir diperoleh satu kesimpulan.

### 3. Sumber Data

Untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan, digunakan teknik pengumpulan data secara primer dan sekunder dengan cara sebagai berikut :

#### a. Data Primer

Dilakukan dengan studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis terhadap pelaksanaan sertifikasi tanah.

#### b. Data Sekunder

Data Sekunder diperoleh melalui dua cara yakni dengan *observasi* (Pengamatan) dan *interview* (Wawancara) secara langsung antara lain sebagai berikut :

##### 1) Observasi

Dilakukan pengamatan terstruktur yang dilakukan secara langsung terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Demak.

##### 2) Interview

Dilakukan dengan teknik wawancara bebas terpimpin yang dilakukan secara langsung. Dengan teknik ini penulis mempersiapkan dan mengajukan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman kepada responden, serta meminta keterangan dan penjelasan

mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tujuan penelitian.

c. Bahan Hukum Primer

Berupa Perundang-Undangan yang berhubungan dengan penulisan ini :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- 3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pendaftaran Tanah.*
- 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 Tentang *Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional*

d. Bahan ahukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku-buku, literatur, artikel, jurnal, makalah dan bahan-bahan lain dari internet mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Urusan Agama yang berkedudukan di Kabupaten Demak.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Kepustakaan (*library research*) yang dilakukan untuk mendukung studi lapangan dalam memperoleh data primer.
- b. Studi Lapangan (*field research*) yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder dari penelitian ini.

## 6. Analisis Penelitian

Setelah data yang diperoleh disusun secara sistematis selanjutnya data tersebut diolah untuk dianalisa dengan metode analisa yang bersifat kualitatif. Yang merupakan suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif-analisis, yaitu apa yang dinyatakan *responden* secara tertulis atau lisan, keadaan nyata yang sebenarnya dalam masyarakat, diteliti dan dipelajari menjadi suatu yang utuh. Setelah pengumpulan data didapatkan, kemudian dikaji dengan pemahaman arti segala peristiwanya dan diikuti penyusunan sajian data secara komperhensif dan teliti selanjutnya diikuti dengan perumusan kesimpulan.

## **F. Sistematika Penyusunan Penulisan**

Dalam mempermudah penyusunan penulisan skripsi ini, penyusun membagi laporan ini dengan sistematika sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Maksud dan Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penyusunan Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Merupakan bab yang didalamnya dibahas tinjauan umum tentang pengertian dan penjelasan tentang wakaf, tinjauan umum tentang tanah wakaf, tinjauan umum tentang pengaturan wakaf, tinjauan umum pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini menyangkut hasil penelitian dan pembahasan mengenai latar belakang tata cara proses sertifikasi tanah wakaf, dan proses pelaksanaan wakafnya di Kabupaten Demak.

### **BAB IV : PENUTUP**

Penutup yang berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan Saran yang dianggap perlu sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh di lapangan.