

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Bukan hanya tanah terlihat dalam hubungan ekonomi sebagai faktor-faktor produksi di mana orang hidup di atasnya, tetapi tanah adalah alat pengikat kesatuan sosial bangsa Indonesia untuk kelangsungan hidup, selain tanah merupakan faktor modal dalam pelaksanaan pembangunan. Dari seiring bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan akan lahan juga meningkat untuk properti residensial dan komersial. Tanah untuk pemerintah diperlukan untuk pembangunan struktur untuk kepentingan kehidupan publik.

Masalah tanah dalam Islam tidak jauh dari masalah wakaf tanah yang tidak pernah berakhir perdebatannya, antara lain mengenai wakaf tersebut tidak dapat diubah bentuk dan peruntukannya walaupun sudah sampai atau tidak sesuai dengan perkembangan zaman dan ada yang membolehkannya dengan alasan selama tanah wakaf peruntukan fungsinya masih dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan, meskipun sudah berubah bentuk.

Wakaf merupakan salah satu ibadah yang paling mulia bagi umat Islam, dalam bentuk harta benda. Dianggap mulia, karena pahala amalan ini tidak hanya diambil selama pewakaf masih hidup, tetapi pahalanya juga terus mengalir meski pewakafnya sudah meninggal. Makin banyak orang yang menggunakannya, makin banyak juga pahalanya. Terutama ketika yang memanfaatkan hasil wakaf ini orang-orang yang berilmu tentang Islam, jelas akan lebih bermanfaat lagi. Ini semua akan dipetik oleh pekawakafnya besok di Hari Penghakiman.¹

Wakaf sangat dianjurkan dalam Islam dan Wakaf adalah suatu perbuatan yang disunahkan karena merupakan salah satu perbuatan yang mendapatkan ridha Allah SWT diikuti dengan pahala mengalir kepada orang yang memberi wakaf,

¹ Lutfi El Falahy, *Alih Fungsi Tanah Wakaf Ditinjau Dari Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, Al Istinbath Jurnal Hukum Islam 1, No. 2 (2016) : 122.

meskipun orang itu sudah meninggal. Bertujuan untuk mengentaskan kemiskinan dan memberikan kesejahteraan kepada masyarakat, wakaf memiliki potensi besar bagi pembangunan ekonomi umat. Sedangkan untuk tanah wakaf, tanah wakaf sendiri diatur oleh UU Wakaf No. 41 Tahun 2004. Wakaf menurut ketentuan ini berarti memisahkan sebagiippan dari harta seseorang untuk tujuan ibadah menurut syariat atau untuk kepentingan bersama, untuk penggunaan tetap atau jangka waktu tertentu.

Wakaf tanah adalah hukum yang mengalihkan penggunaan tanah dari milik pribadi menjadi milik umum dan digunakan untuk memenuhi kebutuhan sosial dan keagamaan menurut Hukum Islam/Syariah. Aset tanah wakaf tidak dapat dijual, hilang atau dialihkan. Menurut Pasal 1 UU Wakaf, wakaf adalah perbuatan hukum di mana wakaf (pelaku wakaf) memotong sebagian dari hartanya dan menyerahkannya untuk digunakan secara permanen atau untuk jangka waktu tertentu. Kepentingan dan tujuan ibadah dan kesejahteraan umum menurut syariah². Pasal tersebut menjelaskan bahwa wakaf adalah salah satu perbuatan yang berkaitan dengan pemanfaatan harta menurut ajaran Islam, karena perbuatan wakaf adalah pemanfaatan harta untuk kepentingan sosial. Tujuan dan fungsi wakaf ini bisa berjalan dengan sempurna maka perlunya pengelolaan wakaf yang sangat profesional, agar wakaf yang akan diberikan oleh wakif dapat bermanfaat bagi umat manusia dan lainnya. Mereka yang melakukan wakaf (wakif) memahami bahwa harta itu dipercayakan kepada Allah SWT dan harta itu tidak hanya milik individu tetapi juga memiliki fungsi sosial.

Berikut adalah pedoman dalam Al-Qur'an yang dijadikan dasar hukum wakaf dalam ajaran agama islam yaitu QS Al-Baqarah ayat 254 yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِمَّا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَ يَوْمٌ لَا بَيْعَ فِيهِ وَلَا حُلَّةً وَلَا شَفَاعَةً يَوْمَ الْكُفْرُونَ هُمْ الظَّالِمُونَ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, infakkanlah sebagian dari rezeki yang telah Kami anugerahkan kepadamu sebelum datang hari

² Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, *Tentang Wakaf*, (Jakarta : Departemen Agama), Pasal 1.

(Kiamat) yang tidak ada (lagi) jual beli0padanya (hari itu), tidak ada juga persahabatan yang akrab, dan tidak ada pula syafaat. Orang-orang kafir itulah orang-orang zalim. (Al-Baqarah/2:254)

Akta wakaf harus dicatat dan dicantumkan dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan terdaftar di otoritas yang berwenang untuk mendapatkan serifikat dan pelaksanaannya dilakukan sesuai prosedur yang diatur dalam perundang-undangan wakaf, hal ini bertujuan untuk menciptakan ketertiban hukum dan pengelolaan wakaf untuk melindungi aset banda wakaf.³

Pendaftaran tanah sangat penting untuk dilakukan, dilihat dari segi masalah, tanah yang tidak terdaftar akan memudahkan timbulnya penyimpangan, seperti perubahan status atau indikasi yang tidak sesuai dengan indikasi lainnya, karena sebenarnya tidak ada bukti otentik sehingga rentan disalah gunakan, perubahan bagian atau status yang tidak sesuai dengan bagian awal masih tersebar luas dalam pengelolaan harta benda wakaf, perubahan status karena kurangnya bukti tertulis, jadi pengelolaan tanah wakaf adalah bisnis yang sangat penting agar masalah diatas dapat diselesaikan dan dihindari.

Salah satu tujuan diterbitkannya UUPA adalah untuk menciptakan dasar kepastian hukum bagi seluruh warga negara Indonesia. Untuk mencapai tujuan terjaminnya kepastian hukum dalam pelaksanaan dilaksanakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah yang diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

Tujuan serifikasi tanah wakaf sudah diatur dalam UUPA pasal 19 ayat 1 yang berbunyi “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pengalihan tanah wakaf kini harus dilakukan di hadapan PPAIW dan saksi ditulis dalam akta otentik. Tanah tersebut kemudian harus dititipkan kepada nazir sebagai pengelola yang disetujui oleh pejabat yang berwenang untuk dikelola secara tertib sesuai dengan tujuan wakaf. Selain itu, tanah wakaf harus segera didaftarkan, langkah

³ Loka Oktara, *Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf di Kelurahan Pematang Gubernur Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu*, (IAIN Bengkulu : 2019), 2.

selanjutnya adalah mendaftarkan lokasi tanah wakaf ke Dewan Kota atau Kabupaten.⁴

Padahal ada aturan yang jelas dan spesifik mengatur tentang wakaf tanah, tetapi pada kenyataannya masih banyak penyimpangan dalam pelaksanaan wakaf yang dapat menimbulkan masalah serius di hari yang akan datang. Masalah potensial ini bisa berbeda sifatnya, mempertimbangkan bahwa harta wakaf ini adalah tanah, yang berarti memiliki arti nilai yang semakin mahal dari waktu ke waktu. Sedangkan ketika wakif telah meninggal dunia, belum dapat dipastikan apakah ahli warisnya menyetujui keputusan tersebut.

Adanya Ketentuan Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Wakaf. Semua tanah wakaf harus segera memiliki sertifikat tanah wakaf. Bahwa peraturan benar-benar digunakan dan bekerja secara efektif. Karena pada dasarnya semua aturan dibuat untuk diikuti. Jika ada aturan untuk tidak mengikuti, untuk apa aturan itu?

Fakta bahwa aturan tidak berfungsi sebagaimana dimaksud menunjukkan masalah di sini. Banyak faktor yang dapat menyebabkan masalah ini, masalahnya ada pada itu sendiri, prasangka sosial atau polisi. Masalah seperti itu membutuhkan investigasi untuk menemukan sumber masalah untuk menemukan solusi yang tepat.

Pada penelitian ini, masalah persertifikatan akan menjadi salah satu fokus kajian pada penelitian ini serta subjeknya pun nantinya akan terfokus kepada nadzir di daerah tersebut. Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam dan mengangkatnya dalam sebuah judul **“Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf di Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara”**

B. Fokus Penelitian

Adapun yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini adalah bagaimana Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf di Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

⁴ Santoso, *Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik*, 2014.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan diatas yang menjadi pokok permasalahan dari penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana Proses Sertifikasi Tanah Wakaf di Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
2. Apa Saja Kendala dan Solusi dalam Proses Sertifikasi Tanah Wakaf di Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?

D. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian memiliki maksud penelitian karena tidak mungkin mencari tanpa tujuan yang harusnya dicari. Tujuan penelitian adalah hal-hal yang lebih dalam yang peneliti harapkan dari penelitian berbasis masalah. Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Proses Sertifikasi Tanah Wakaf di Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.
2. Untuk mengetahui Kendala dan Solusi Proses Sertifikasi Tanah Wakaf di Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Bagi peneliti, ini adalah penelitian pengembangan bidang keilmuan sebagai mahasiswa menyelesaikan tugas akhir. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi pengetahuan dan keterampilan terkait permasalahan sertifikasi tanah wakaf. Sebaik mungkin digunakan sebagai bahan perbandingan untuk investigasi selanjutnya tentang topik ini.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi pemikiran dan untuk penelitian selanjutnya, serta dapat memahami dan menyediakan pengetahuan masyarakat tentang sertifikasi tanah wakaf.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memfasilitasi pembahasan dalam penelitian ini membutuhkan pendekatan yang sistematis, sebuah kalimat yang menjelaskan dengan baik dan koheren. Oleh karena itu, skripsi ini dibagi jadi beberapa bab, setiap bab terdiri dari beberapa sub-bab yang saling berkaitan sebagai berikut :

1. BAB I (Pendahuluan)

Bab I ini berisi, latar belakang, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

2. BAB II (Kajian Teori)

Bab ini berisi tentang uraian dari teori-teori yang mendukung dalam penelitian ini, seperti menguraikan sekilas tentang pengertian problematika, pengertian wakaf, unsur dan syarat wakaf, dan tujuan wakaf, Sertifikasi tanah wakaf, Prosedur Sertifikasi harta benda tidak bergerak, regulasi tentang sertifikat tanah wakaf, selain itu pada bab ini juga dicantumkan juga Kajian Terdahulu dan Kerangka Berfikir.

3. BAB III (Metode Penelitian)

Dalam bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan penulis. Meliputi jenis pendekatan 6 yang digunakan, setting penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data, dan teknik analisis data.

4. BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Memaparkan tentang berbagai hasil penelitian maupun pembahasan sesuai dengan rumusan masalah penelitian yang meliputi : Gambaran obyek penelitian berisikan profil Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, Proses Sertifikasi Tanah Wakaf di Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, serta bagaimana kendala dan solusi dalam Proses Pensertifikatan Tanah Wakaf di Desa Kuanyar Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

5. BAB V : Penutup

Bab ini memaparkan tentang kesimpulan, saran-saran. Dan bagian terakhir memuat tentang daftar dan lampiran-lampiran.