# FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT DALAM UPAYA PENSERTIPIKATAN TANAH WAKAF DI KABUPATEN MAJALENGKA PROPINSI JAWA BARAT

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV**
**Jurusan Manajemen Pertanahan**


**Disusun Oleh :**

**EKA NURAENI. S**
**NIM. 9651001**

# INTISARI


Di Kabupaten Majalengka masih banyak tanah wakaf yang belum diterbitkan sertipikatnya dan masih banyak tanah wakaf yang belum mempunyai akta ikrar wakaf sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Keadaan ini akan menyebabkan tidak jelas status kepemilikannya juga akan memberikan peluang kepada pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan penyelewengan terhadap tanah-tanah wakaf. Berdasarkan uraian di atas maka penyusun berkeinginan mengadakan penelitian tentang perwakafan tanah milik dengan judul **" FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT DALAM UPAYA PENSERTIPIKATAN TANAH WAKAF DI KABUPATEN MAJALENGKA PROPINSI JAWA BARAT ".**

Dengan bertitik tolak dengan latar belakang diatas maka permasalahan yang timbul adalah faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dalam pensertipikatan tanah wakaf di Kabupaten Majalengka. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dalam pensertipikatan tanah wakaf di Kabupaten Majalengka.

Untuk membuktikan permasalahan itu maka penyusun menggunakan metode deskriptif artinya memecahkan masalah dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan atau obyek penelitian yang diteliti pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang ada. Populasinya adalah seluruh tanah wakaf yag terdapat di Kecamatan Majalengka, Kecamatan Panyingkiran dan Kecamatan Kadipaten yang belum didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka. Sedangkan sampelnya dalam penelitian ini menggunakan teknis pengambilan gugus bertahap, artinya pengambilan sampel dilakukan melalui tahap-tahap tertentu, populasi dapat di bagi dalam gugus tingkat perta kemudian gugus tingkat pertama ini di bagi dalam gugus tingkat kedua dan gugus tingkat kedua dapat di bagi dalam gugus tingkat yang lebih lanjut. Dalam menganalisa datanya menggunakan tabulasi yaitu menganalisa data yang diperoleh yang selanjudnya disusun dan dicari hubungan variabel yang satu dengan variabel yang lain. Kemudian diterapkan dalam bentuk tabel dan cara prosentasenya, sehingga dapat diketahui faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pengsertifikatkan tanah wakaf di Kabupaten Majalengka.

Dari hasil penelitian dan analisanya, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu :

a. Kesadaran para nadzir untuk mensertipikatkan tanah wakafnya masih kurang
b. Berkaitan dengan proses pembuatan sertipikat tanah wakaf karena kurangnya pengetahuan tentang cara pendaftaran tanah wakaf, jangka waktu penyelesaian lama serta biayanya mahal/besar. Berkaitan dengan proses pembuatan Ketidaktahuan nadzir tentang manfaat sertipikat tanah wakaf.

## DAFTAR ISI


HALAMAN JUDUL ..... I
HALAMAN PERSETUJUAN ..... ii
HALAMAN PENGESAHAN ..... iii
HALAMAN MOTTO ..... iv
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... v
KATA PENGANTAR ..... vi
INTISARI ..... viii
DAFTAR ISI ..... ix
DAFTAR TABEL ..... xi
DAFTAR LAMPIRAN ..... xii
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah ..... 1
B. Perumusan Masalah ..... 4
C. Batasan Masalah ..... 5
D. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian ..... 5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN
A. Tinjauan Pustaka
1. Pengertian ..... 6
2. Dasar Ibadah Wakaf ..... 7
3. Perwakafan di Indonesia ..... 14
B. Kerangka pemikiran ..... 30
C. Anggapan Dasar ..... 31
D. Batasan Pengertian ..... 32
BAB III METODE PENELITIAN
A. Lokasi Penelitian ..... 33

E. Metode Pengumpulan Data ..... 37
F. Analisa Data ..... 37
G. Alat Pengumpul Data ..... 38
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN
A. Keadaan Fisik Wilayah ..... 39
B. Keadaan Sosial Ekonomi ..... 42
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA PENELITIAN
A. Penyajian Data ..... 48
B. Analisa Data ..... 50
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN
A. Kesimpulan ..... 58
B. Saran ..... 58
DAFTAR PUSTAKA

# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Tanah adalah suatu benda yang mempunyai hubungan yang erat dengan segala aspek kehidupan manusia baik itu di bidang ekonomi, sosial, politik serta agama. Semuanya itu tergantung pada tanah sebagai ajang kehidupan manusia tersebut. Ini menyebabkan masalah tanah menjadi sangat penting karena tanah yang tersedia tetap sedangkan jumlah penduduk terus bertambah. Selain itu kebutuhan hidup juga semakin meningkat yang semua itu membutuhkan tanah. Disamping masalah tanah yang disebabkan oleh faktor-faktor alami ada pula masalah tanah yang disebabkan oleh kurangnya pengetahuan, kekeliruan dalam menerapkan peraturan dan kebijakan serta kurang memahami fungsi tanah dalam hubungannya dengan perkembangan masyarakat itu sendiri, maka tidak sedikit masalah tanah menimbulkan persoalan yang sangat rumit.

Demikian pula dengan halnya satu masalah di bidang keagamaan, khususnya agama Islam, yang menyangkut pelaksanaan tugas-tugas pertanahan yaitu perwakafan tanah milik. Perwakafan adalah perbuatan hukum dari seseorang atau kelompok orang dan Badan Hukum untuk memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa hak tanah milik dan

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria hanya hak milik yang mempunyai sifat yang penuh dan kuat sehingga hanya hak milik yang boleh diwakafkan, sedangkan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, hanya mempunyai jangka waktu yang terbatas sehingga oleh karenanya pemegang hak-hak tersebut tidak mempunyai hak dan kewenangan seperti halnya pemegang hak milik. Berhubungan dengan permasalahan perwakafan tersebut adalah bersifat untuk selama-lamanya (abadi), maka hak atas tanah yang jangka waktunya terbatas tidak dapat diwakilkan.

Begitu pentingnya perwakafan tesebut maka Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) telah mencantumkan adanya suatu ketentuan khusus masalah ini sebagaimana tersebut di dalam Pasal 49 ayat (3) yang menyatakan bahwa : "perwakafan tanah dilindungi dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik. Perwakafan tanah milik ini tidak diatur secara tuntas dalam suatu peraturan perundang-undangan, sehingga menimbulkan terjadinya penyimpangan dari hakekat dan tujuan dari wakaf itu sendiri. Hal ini disebabkan terdapatnya beraneka ragam bentuk perwakafan (wakaf keluarga, wakaf umum dan lain-lain) dan tidak adanya keharusan untuk didaftarkannya benda-benda yang diwakafkan, sehingga banyak benda wakaf

Kejadian tersebut diatas menimbulkkan keresahan di kalangan umat beragama, khususnya mereka yang beragama Islam. Di lain pihak banyak terjadi persengketaan tanah disebabkan tidak jelasnya status tanah, dan apabila tidak segera diadakan pengaturan, maka tidak saja mengurangi kesadaran beragama dari mereka yang menganut agama Islam, bahkan akan menghambat usaha-usaha pemerintah untuk menggalakkan semangat dan bimbingan kewajiban ke arah beragama.

Untuk mengatasi permasalahan wakaf sebagaimana yang timbul diatas, maka Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Dalam Peraturan Pemerintah ini yang diatur hanya wakaf sosial (untuk umum) atas tanah milik, dan perwakafan lainnya seperti perwakafan keluarga tidak termasuk di dalamnya. Pembatasan ini perlu diadakan untuk menghindari kekaburan masalah mengenai bendanya dibatasi hanya kepada tanah milik. Hal ini untuk menjaga kekacauan di kemudian hari.Peraturan perundang-undangan itu dasarnya bertujuan memberikan kepastian hukum terhadap tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia.

Dalam pelaksanaan di lapangan penyuluhan oleh instansi terkait sangat diperlukan sekali guna mendorong dan menciptakan atau meningkatkan minat masyarakat dan nadzir untuk mendaftarkan tanah wakafnya, sehingga masyarakat dapat memahami dengan jelas kegunaan pendaftaran tanah serta bagaimana hak dan kewajibannya sebagai pengguna

hanya ditentukan oleh Pemerintah tetapi ditentukan dari Peraturan Perundang-undangan tersebut.

Di Kabupaten Majalengka masih banyak tanah wakaf yang belum diterbitkan sertipikatnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Keadaan ini menyebabkan tanah wakaf yang belum diterbitkan sertipikatnya tanah wakaf tersebut tidak jelas status kepemilikannya dan akan memberi peluang kepada pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab untuk melakukan penyelewengan terhadap tanah-tanah wakaf. Seperti sering dijumpai para ahli waris yang tidak mau menyerahkan tanah yang dikuasainya kepada nadzir yang diangkat sebagai pengurus tanah wakaf. Hal ini sering timbul akibat tidak adanya bukti tertulis sewaktu penyerahan tanah wakaf tersebut kepada Nadzir, karena pada waktu penyerahan tanah wakaf tersebut dilakukan secara lisan dan hanya atas dasar saling percaya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penyusun berkeinginan untuk mengadakan penelitian tentang perwakafan tanah milik dengan judul skripsi :

**FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT DALAM UPAYA PENSERTIPIKATAN TANAH WAKAF DI KABUPATEN MAJALENGKA PROPINSI JAWA BARAT.**

## B. Rumusan Masalah

Dengan bertitik tolak pada uraian latar belakang di atas, maka penyusun menetapkan masalah sebagai berikut : Faktor-faktor apa yang

## C. Batasan Masalah

1. Tanah-tanah wakaf yang di maksud adalah tanah-tanah wakaf yang telah terdaftar pada Kantor Departemn Agama Kabupaten Majalengka baik yang belum mempunyai Akta Ikrar Wakaf maupun yang telah mempunyai Akta Ikrar Wakaf.
2. Tanah-tanah wakaf yang diteliti adalah tanah-tanah wakaf yang terdaftar pada Kantor Departemen Agama Kabupaten Majalengka sampai dengan tahun 1999.

## D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menjadi penghambat dalam pensertipikatan tanah wakaf di Kabupaten Majalengka.

### 2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah :

a. Untuk menerapkan teori yang telah didapat dengan memberikan sumbangan dan masukan sehingga berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang pertanahan.
b. Dapat mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap pelaksanaan pensertipikatan tanah wakaf sehingga dapat bermanfaat untuk kelancaran

# BAB VI

# KESIMPULAN DAN SARAN

## A. Kesimpulan

Dari uraian-uraian tersebut, dapat dibuat beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Tingkat pensertipikatan tanah-tanah wakaf di Kabupaten Majalengka relatif masih kecil. Hal ini terbukti dengan masih minimnya tanah wakaf yang telah ada sertipikatnya.
2. Relatif kecilnya tanah-tanah wakaf yang sudah bersetipikat di Kabupaten Majalengka di sebabkan oleh adanya beberapa faktor penghambat. Faktor-faktor penghambat tersebut yaitu :
   a. Kesadaran para nadzir untuk mensertipikat tanah wakafnya masih kurang.
   b. Berkaitan dengan proses pembuatan sertipikat tanah wakaf karena kurangnya pengetahuan tentang cara pendaftaran tanah wakaf, lama jangka waktu penyelesaian dan biayanya.
   c. Ketidaktahuan nadzir tentang manfaat sertipikat tanah wakaf karena kurangnya penyuluhan yang dilakukan oleh kantor Pertanahan dan kantor Departemen Agama yang berwenang

## B. Saran

Pertanahan Kabupaten Majalengka dan beberapa instansi terkait. Sehingga diharapkan agar masyarakat bisa lebih mengerti arti pentingnya sebuah sertipikat hak atas tanah termasuk dalam hal ini sertipikat tanah-tanah wakaf, terutama dalam hal kepastian hukum dari tanah-tanah wakaf.

2. Perlu diadakan pendataan/pencatatan tanah wakaf sehingga dapat diketahui jumlahnya baik yang sudah bersertipikat ataupun belum.
3. Terhadap tanah wakaf yang belum bersertipikat perlu diadakan pendaftarannya dengan memberikan kemudahan seperti diikutkannya PRONA, dan lain-lain.

## DAFTAR PUSTAKA


Abdurrachman (1990), Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Al-Alabij (1989), Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek, Jakarta, Rajawali Pers.

Arikunto, Suharsini (1996), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, PT. Rineka Cipta.

Djamali, Abdul (1992), Hukum Islam, Asas-asas, Hukum Islam I, Hukum Islam II, Bandung, CV. Mandar Maju.

Harsono, Boedi (1997), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Jakarta, Djambatan.

Himpunan Peraturan Perundang-undangan Tanah Milik (1996/1997), Jakarta, Proyek Peningkatan Sarana Keagamaan Islam, Zakat dan Wakaf.

Juhan Nasution dan Harjiyat, Sri (1997), Hukum Perdata Islam, Kompetensi Peradilan Agama tentang Perwakafan dan Shadaqah, Bandung, CV. Mandar Maju.

Juklak Persertipikatan Tanah Wakaf, (1999/2000), Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Urusan Haji, Departemen Agama Republik Indonesia.

Peraturan Perwakafan Tanah Milik (1997) Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi Jawa Barat.

Praja, Juhaya S. (1994), Hukum Islam di Indonesia, Pemikiran dan Praktek, Bandung, PT. Rajawali Rosdakarya.

S. Praja Juhaya (1994), Hukum Islam di Indonesia, Pemikiran dan Praktek, Bandung PT. Remaja Rosdakarya.

Singarimbun, Masri dan Efendi, Sofian (1989), Metode Penelitian Survey, LP3ES.

Warjiyati, Sri dan Johan Nasution Bahder (1997), Hukum Perdata Islam,