

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan pada umumnya dalam dekade terakhir ini, telah mengalami perkembangan cukup pesat, terutama pada sektor kebutuhan masyarakat, khususnya sektor perumahan. Hal ini terjadi karena perkembangan dan pertumbuhan sosial ekonomi masyarakat yang semakin meningkat dan juga merupakan dampak dari pesatnya laju urbanisasi.

Dari kondisi tersebut masalah pokok yang muncul adalah persoalan penyediaan sarana prasarana sosial untuk kesejahteraan masyarakat, khususnya masyarakat perkotaan fasilitas sosial yang paling pokok didambakan setiap masyarakat adalah tersedianya tempat tinggal yang layak.

Demak dijuluki sebagai Kota Wali sehingga di Kota Demak dijadikan Obyek Wisata. Demak relatif dekat dengan Kota Semarang dan Kota Kudus, disitu mempunyai daya tarik tersendiri, banyak Masyarakat Pendetang dari berbagai Kota sehingga harga Tanah di Wilayah Demak cenderung setiap tahunnya mempunyai kenaikan harga yang cukuplatalat tinggi sehingga banyak Invistor yang menanamkan Modal.

Untuk mengatasi berbagai persoalan seperti kepadatan pemukiman, kemacetan lalu lintas maka Pemerintah harus memikirkan Kota Demak. Kota Baru secara sederhana dapat diartikan kota yang mandiri yang diciptakan lengkap dengan sarana dan prasarana sosial yang diperlukan bagi kepentingan warga yang bermukim didalamnya. Sedangkan Kota Satelit merupakan kota yang tidak mandiri, karena penduduk yang bermukim didalamnya masih tergantung lapangan pekerjaan di Kota metropolitan di dekatnya.<sup>1</sup>

Ini merupakan dampak dari pesatnya pertumbuhan penduduk pada satu sisi dan menepisnya sumberdaya lahan pada sisi yang lain, sehingga semakin menyulitkan perencanaan kota khususnya untuk Kota Demak. Terlalu tingginya biaya hidup, maupun semakin sulitnya untuk menghirup ketenangan, banyak Warga di Kota besar yang berpenghasilan pas-pasan terpaksa pindah ke daerah pinggiran.

Hal ini dapat dilihat dari tingginya angka permintaan Rumah yang dibangun oleh Developer-developer maupun Tanah Kavling-kavling. Keadaan tersebut menarik minat para pemodal baik yang besar maupun kecil untuk memanfaatkan peluang tersebut.

Para pemodal besar mencoba untuk merelokasi dan mengembangkan sesuatu konsep hunian yang berkelas atau lingkungan Perumahan yang asri, lengkap dengan segala sarana dan prasarananya atau infrastruktur yang memadai namun tetap

---

<sup>1</sup> Saratri Wilonoyudho, Diklat: Pengantar Kuliah Tatakota, Semarang, Universitas Negeri Semarang, Fakultas Teknik, Jurusan Teknik Sipil, 2003, hal.87-88

berwawasan sosial. Sedangkan untuk bermodal kecil yang biasanya perorangan berusaha mengembangkan suatu konsep hunian berupa Kavling siap bangun.

Dengan keterbatasan modal tersebut, pengembangan hanya mengembangkan suatu konsep hunian berupa kavling siap bangun tersebut tanpa tersedianya sarana dan prasarana atau infrastuktur yang memadai. Prasarana dan sarana atau infrastuktur sering diartikan sebagai fasilitas fisik dan merupakan aset yang berumur panjang yang dimiliki pemerintah daerah.

Prasarana maupun sarana menurut Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah merupakan Bangunan dasar yang memadai. Prasarana dan sarana atau infrastuktur sering diartikan sebagai fasilitas fisik dan merupakan aset yang berumur panjang yang dimiliki pemerintah daerah.

Prasarana maupun sarana menurut Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah merupakan Bangunan dasar yang sangat diperlukan untuk mendukung kehidupan manusia yang hidup bersama-sama dalam suatu ruang yang terbatas agar manusia dapat bermukim dengan nyaman dan dapat bergerak dengan mudah dalam segala waktu dan cuaca, sehingga dapat hidup dengan sehat dan dapat berinteraksi satu dengan lainnya dalam mempertahankan kehidupannya.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Suripin, Sistem Drainase perkotaan yang berkelanjutan, Yogyakarta, Andi, 2003, hal.1-2

Komponen Infrastruktur keagamaan/tempat beribadah, yang salah satunya berupa masjid dan Musholla. Hal ini terkait karena Indonesia mayoritas pemeluk agama Islam. Hal tersebut menuntut inisiatif dari pemilik hunian maupun dari pengembang perumahan untuk menyediakan tempat ibadah tersebut secara swadaya dan swadana dilingkungan pemukiman mereka.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas wakaf tanah, maka Pendaftaran Tanah Wakaf harus diproses di Kantor Pertanahan, sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 UUPA, Pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang mengatur pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia secara bertahap, kemudian disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyempurnaan dimaksud terutama mengenai ketatalaksanaan sebagaimana dikemukakan dalam penjelasan umum bahwa "Guna menjamin kepastian hukum dibidang dan pemilikan tanah, faktor kepastian letak dan batas sebidang tanah tidak dapat diabaikan.

Dengan diberlakukannya UUPA, tidak ada dualisme lagi karena UUPA berdasarkan hukum adat. Selain itu, karena UUPA dan semua peraturan pelaksanaannya bersifat umum, berlaku bagi seluruh Wilayah Negara Indonesia, sedangkan peraturan-peraturan menurut hukum adat bersifat lokal, hanya berlaku dimasing-masing daerah

lingkungan hukum saja, maka hal yang demikian tidak perlu bertentangan tujuan mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum.

Dalam hukum islam terdapat suatu pranata hukum yang dinamakan dengan wakaf, wakaf merupakan salah satu peralihan dan perolehan hak atas tanah, disamping cara lainnya. Lembaga wakaf ini kemudian diterima dalam dan menjadi bagian dari hukum positif Indonesia, yaitu dalam bidang hukum keagrariaan.

Lahirnya UUPA setidaknya telah memperkokoh eksistensi wakaf di Indonesia, baik sebagai lembaga keagamaan maupun lembaga keagrariaan. Dengan dikeluarkan PP Nomor 28 Tahun 1977, yang kemudian disusul dengan berbagai Peraturan pelaksana lainnya, maka telah terjadi suatu pembaharuan dibidang perwakafan tanah, dimana persoalan tentang perwakafan tanah milik ini diatur, ditertibkan, dan diarahkan sedemikian rupa, sehingga benar-benar memenuhi hakekat dan tujuan dari perwakafan sesuai dengan ajaran islam.

Untuk wakaf tanah yang belum memiliki Hak Atas Tanah, akan banyak sekali persengketaan-persengketaan yang terjadi karena adanya perubahan status atau peruntukkan wakaf, seperti perubahan tanah wakaf menjadi tanah milik perorangan atau berubahnya peruntukkan seperti yang pada awalnya diperuntukkan sebagai sumber dana sebuah Madrasah, tiba-tiba oleh nadzirnya dimanfaatkan

untuk keperluan lain tanpa adanya pendekatan dan musyawarah terlebih dahulu dengan dengan pihak yang berkepentingan.

Dan sebab persengketaan yang lainnya lagi antara lain adalah kasus dimana setelah wakif meninggal dunia, sebagian ahli warisnya menolak dan tidak mengakui bahwa dimaksud adalah tanah wakaf.

Ini adalah sebuah realitas dikalangan umat Islam, ada sebuah Kesadaran untuk semakin meningkatnya realisasi ajaran-ajaran Islam. Memberikan sebagian tanah kepentingan keagamaan dapat digolongkan sebagai perbuatan wakaf dan wakaf menjadi salah satu ajaran Islam. Wakaf dalam syariah menempati posisi yang cukup istimewa, bila kita bandingkan dengan sedekah lainnya seperti infak dan zakat. Ketiganya sama-sama merupakan sedekah, namun seperti dimaklumi infak biasanya bersifat sunnah dalam jumlah kecil.

Zakat sifatnya sedekah wajib bagi yang mampu. Sedangkan wakaf lebih dari itu, karena wakaf merupakan sedekah jariyah, biasanya berupa harta yang paling berharga dan tanah lama dalam memberikan manfaat-manfaat sosial yang benar. Kata jariyah sendiri berarti derma yang terus berlangsung walaupun pemberinya telah meninggal dunia. Dengan demikian, bila kita memakai ukuran tasawuf misalnya wakaf merupakan tingkatan tertinggi dari sedekah.<sup>3</sup> Berwakaf tanah dikatakan sebagai suatu kebajikan karena

---

<sup>3</sup> Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, Hukum Wakaf: Kajian Kontemporer pertama dan terlengkap tentang fungsi dan pengelolaan wakaf serta penyelesaiannya atas sengketa wakaf, Jakarta, Dompot Dhuafa Republika, 2009, hal.7-8

mendatangkan kemaslahatan yang amat besar bagi masyarakat dan umat. Oleh karena itulah, masalah wakaf terutama wakaf tanah, bukan sekedar masalah keagamaan atau masalah kehidupan seseorang, melainkan juga merupakan masalah kemasyarakatan dan individu secara keseluruhan yang mempunyai dimensi polymorphe secara interdisipliner dan multidisipliner menyangkut masalah sosial ekonomi, kemasyarakatan, Administrasi dan bahkan juga masalah politik.<sup>4</sup>

Tanah Wakaf adalah tanah hak milik yang telah dipisahkan dari harta kekayaannya dan dilembagakan untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial, yaitu wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran agama Islam.<sup>5</sup> Keberadaannya diakui oleh negara dan hal tersebut tertuang dalam Pasal 49 (1) UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lazim disebut dengan UUPA, Pasal 49 ayat (1) UUPA Menyatakan: "Hak Milik Tanah Badan-Badan Keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial"

Untuk perwakafan tanah, karena kekhususannya dimata Hukum Agraria Nasional, maka kedudukan dan praktek pelaksanaannya diatur dengan peraturan perundang-undangan

---

<sup>4</sup> Rahmat Djatnika, H, Wakaf dan Masyarakat serta Aplikasinya (Aspek-aspek Fundamental), Mimbar Hukum, No.7 Tahun III, Jakarta, 1992, hal.2

<sup>5</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, Jilid I, Jakarta, Djambatan, 2003, hal.348

tersendiri sebagaimana ditentukan pada Pasal 49 ayat (3) UUPA yang berbunyi:

“Perwakafan Tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Peraturan Pemerintah yang lahir karena ketentuan Pasal 49 ayat 3 Undang-undang Pokok Agraria yang dikenal dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan Tanah Milik, Lembaran Negara Nomor:38 tahun 1977 Tambahan Nomor:2555 dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor:42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor :41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Perbuatan Wakaf yang dilakukan pemilik tanah adalah perbuatan hukum mulia, dengan memisahkannya dari harta kekayaannya yang berupa tanah.

Perbuatan Wakaf yang dilakukan pemilik tanah adalah perbuatan hukum mulia, dengan memisahkannya dari harta kekayaannya yang berupa tanah dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi tanah wakaf dan diperuntukkan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran agama Islam. Sehubungan dengan sifat kekekalan dari lembaga wakaf itu sendiri maka menurut Pasal 17 PP No 42 Tahun 2006 bahwa tanah yang dapat diwakafkan terbatas pada tanah yang berstatus Hak Milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA disebutkan:



“Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6

Pasal 6 menyebutkan:

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”

Tanah yang diwakafkan tersebut juga harus bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara Dasar Pertimbangannya adalah karena wakaf itu bersifat suci dan abadi, maka selain tanah itu berstatus Hak Milik juga harus bersih dari perselisihan, tanggungan, beban dan persengketaan. Hak Milik sebagai hak atas tanah yang berbeda dengan hak-hak atas tanah yang lain, secara hakiki tidak terbatas waktunya.

Untuk membuat Akta Wakaf pihak yang melepaskan (Wakif) tersebut membaca Ikrar Wakaf, Tanah yang diwakafkan yang bertindak sebagai Nadzir adalah Pengurusnya.<sup>6</sup> Ikrar Wakaf diucapkan/dibacakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) Kecamatan, Kabupaten Demak, Propinsi Jawa Tengah dengan disaksikan oleh dua (2) orang saksi. Setelah Akta Wakaf dibuat oleh Pejabat yang berwenang maka tanah tersebut didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Demak karena yang menjadi Wakif adalah ahli waris maka bentuk permohonannya disebut W3, apabila yang menjadi Wakif masih hidup maka bentuk permohonannya W2.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf KUA Mranggen, tanggal 19 September 2010

Untuk mendapatkan Sertipikat Wakaf di Badan Pertanahan Nasional Demak, syarat-syarat yang harus dilampirkan antara lain: Bentuk W.7, W.K, W.1, W.3, W.5, Surat Keterangan dari Kepala Desa dan Surat Leter D/C Desa yang dilegalisir oleh Kepala Desa setempat. Oleh karena itu saya ingin menulis tesis dengan Judul **“Kendala-Kendala Yang Timbul Dalam Proses Sertifikasi Tanah Wakaf Yang Berasal dari Tanah Leter D/ C Desa Sumberejo Kabupaten Demak”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berangkat dari uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penulisan ini sebagai berikut:

1. Bagaimana Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf dengan bukti kepemilikan berupa Leter D/C Desa?
2. Hambatan-hambatan apasaja untuk memperoleh sertipikat Wakaf dengan alat bukti berupa Leter D/C Desa?

## **C. Tujuan Penelitian**

Perumusan tujuan penulisan selalu berkaitan erat dalam menjawab permasalahan yang menjadi fokus penulisan, sehingga penulisan hukum yang akan dilaksanakan tetap terarah. Adapun tujuan yang ingin dicapai dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum alat bukti berupa Leter D/C Desa dalam memperoleh sertipikat Wakaf dan bagaimana prosedurnya untuk memperoleh Sertipikat Wakaf.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja serta bagaimana solusinya dengan memperoleh Sertipikat Wakaf dengan alat bukti berupa Leter D/C Desa..

#### **D. Manfaat Penelitian**

Suatu penelitian termasuk penelitian karya ilmiah akan sangat berguna apabila yang dihasilkan dalam penelitian tersebut dapat memberikan manfaat bagi orang lain maupun instansi dimana penelitian tersebut dilakukan. Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat sebagai berikut:

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

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wacana guna pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah wakaf pada khususnya, guna lebih memajukan dan mengefektifkan penyelesaian segala masalah yang berkenaan dengan hal tersebut diatas.

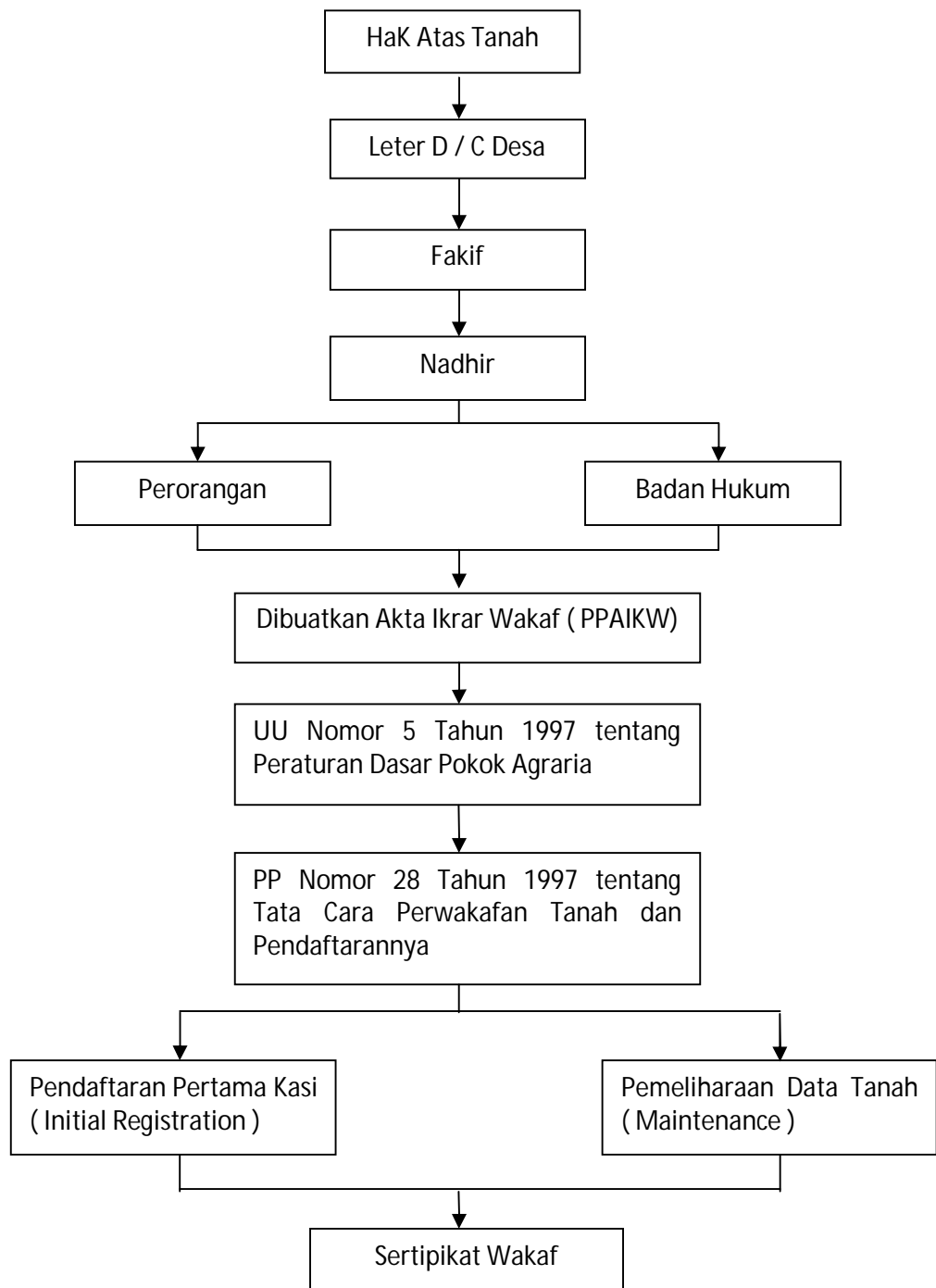
## 2. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti dan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Demak pada khususnya dan masyarakat pada umumnya tentang pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah Leter D/ C Desa tanpa menghilangkan unsur wakaf itu sendiri.

## **E. Kerangka Pemikiran**

### 1. Kerangka Konsep

Kerangka konsep merupakan bagan alur pemikiran penulis mengenai alur konsep penulisan mengenai perlindungan hukum untuk mendapatkan sertipikat Wakaf di Kantor Pertanahan, dengan bagan sebagai berikut:



## 2. Kerangka Teori

Hukum Agraria pada dasarnya adalah hukum tanah, yang menjadi obyeknya adalah tanah, baik tanah pertanian maupun tanah

perumahan. Hukum agrarian ini ditafsirkan dengan berbagai pendapat oleh para ahli hukum, tetapi pada dasarnya pengertiannya adalah hukum yang mengatur tentang tanah (permukaan bumi, air, kekayaan alam yang terkandung didalamnya termasuk ruang angkasa).

Boedi Harsono menyatakan hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum Agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu termasuk pengertian agraria itu sendiri.

Wakaf Merupakan salah satu masalah dibidang keagamaan yang menyangkut pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan adalah perwakafan tanah milik. Hal ini disebabkan oleh wakaf merupakan suatu lembaga keagamaan yang dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan beragama, khususnya bagi umat yang beragama islam, dalam rangka mencapai kesejahteraan spiritual dan materiil menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 untuk adanya wakaf tanah milik tersebut harus dipenuhi 4 (empat) rukun atau unsur dari wakaf tanah tersebut, yaitu:

1. adanya orang berwakaf (waqif) sebagai subyek hukum wakaf tanah milik;
2. adanya benda yang diwakafkan (mauquf), yaitu tanah milik;

3. adanya penerima wakaf (sebagai subyek wakaf) (nadzir);
4. adanya aqad atau lafaz atau pernyataan penyerahan wakaf dari tangan wakif kepada orang atau tempat berwakaf (simauquf alaihi).<sup>7</sup>

Dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dinyatakan bahwa yang dapat menjadi wakif (orang yang dapat mewakafkan tanah miliknya) itu, yaitu:

1. Badan-badan hukum Indonesia;
2. Orang atau orang-orang yang telah memenuhi syarat-syarat:
  - a. telah dewasa;
  - b. sehat akalnya;
  - c. oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum;
  - d. atas kehendak sendiri;
  - e. tanpa paksaan dari pihak-pihak lain;
  - f. memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>8</sup>

Pembuatan Akta Ikrar Wakaf benda tidak bergerak wajib memenuhi persyaratan dengan menyerahkan sertipikat Hak Atas Tanah atau sertipikat satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf

---

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, Hukum Perwakafan di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009) hal.80

<sup>8</sup> Ibid, hal.81

tidak bergerak berupa Tanah adalah KUA dan/atau pejabat yang menyelenggarakan urusan tersebut.

Pendaftaran sertipikat tanah wakaf dilakukan berdasarkan AIW atau APIW terhadap tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir. Pejabat yang berwenang dibidang pertanahan kabupaten Demak mencatat perwakafan tanah yang bersangkutan pada buku tanah dan sertipikatnya.

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran wakaf tanah diatur dengan Peraturan Menteri setelah mendapat saran dan pertimbangan dari pejabat yang berwenang di bidang pertanahan.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam melakukan kegiatan penelitian perlu didukung oleh metode yang baik dan benar, agar diperoleh hasil yang tepat dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Dengan demikian dapat dikatakan metode merupakan mutlak yang harus ada dalam pelaksanaan kegiatan penelitian. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode berupa cara berpikir dan berbuat untuk persiapan penelitian, sistematika dan pemikiran tertentu, yang mempelajari satu atau lebih gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.



Metode penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan pengetahuan yang menjadi induknya. Oleh sebab itu metode penelitian ilmu hukum berbeda dengan metode penelitian ilmu sosial. Metode penelitian hukum memiliki ciri tertentu yang merupakan identitasnya.<sup>9</sup>

Penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah yang berupaya memperoleh pemecahan suatu masalah. Oleh karena itu penelitian sebagai sarana dalam pengembangan ilmu pengetahuan bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>10</sup>

Pemilihan metodologi penelitian harus didasarkan pada ilmu pengetahuan induknya, sehingga walaupun tidak ada perbedaan yang mendasar antara satu jenis metodologi lainnya, karena ilmu pengetahuan masing-masing memiliki karakteristik identitas tersendiri, maka pemilihan metodologi yang tepat akan sangat membantu untuk mendapatkan jawaban atas segala persoalannya. Oleh karena itu metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu pengetahuan lainnya.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Kartini Kartono, Pengantar Metodologi Riset Sosial, Bandung, Mandar Maju, 1996, hal.2

<sup>10</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan singkat, Jakarta, Rajawali Press, 2003, hal.2

<sup>11</sup> I bid, hal.3

## **1. Metode Pendekatan**

Metode yang digunakan dalam penelitian tesis ini ialah metode penelitian yuridis empiris. Pengertian yuridis disini dimaksudkan bahwa dalam meninjau dan menganalisis hasil penelitian digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Sedangkan empiris dalam tesis ini adalah penelitian terhadap kaidah-kaidah hukum yang ada di masyarakat. Oleh karena itu data yang diperlukan data primer dan data sekunder dalam hukum Nasional Indonesia yang berkenaan dengan judul penelitian yaitu Kendala-Kendala apa saja yang timbul dalam proses Sertifikasi tanah Wakaf yang berasal dari Leter D/C Desa dan Solusinya di Kabupaten Demak

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan secara diskriptif analitis yaitu prosedur anmemaparkan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang tidak terbatas pada saat pengumpulan data tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data-data tersebut. Norma-norma Hukum Tanah Nasional digambarkan dalam kaitannya terhadap teori hukum dan praktek pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

### **3. Objek dan Subjek**

#### a. Obyek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini adalah berupa tanah Leter D/C Desa di Kabupaten Demak.

#### b. Subyek Penelitian

Subyek diartikan sebagai Manusia dalam pengertian kesatuan kesanggupan dalam berakal budi dan kesadaran yang berguna untuk mengenai atau mengambil sesuatu.<sup>12</sup> Subyek penelitian adalah pelaku yang terkait dengan obyek penelitian, yang menjadi subyek dalam penelitian ini sebagai informan adalah:

1. Wakif (pihak yang mewakafkan harta benda miliknya);
2. Nazhir (Pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai peruntukannya);
3. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf;
4. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Demak
5. Pihak-pihak yang berkompeten dalam penelitian ini antara lain dua (2) orang saksi dalam pembuatan Akta Wakaf,

#### 4. Sumber dan Jenis Data

Menurut Soerjono Soekanto dalam penelitian lazimnya dikenal jenis alat pengumpul data, yaitu:

1. Studi dokumen atau bahan pustaka;
2. Pengamatan atau observasi;
3. Wawancara.<sup>13</sup>

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris sehingga penulis menggunakan

---

<sup>12</sup> Komaruddin, Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah, (Jakarta:PT.Bumi Aksara, 2002), hal.256

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1984), hal.66

data pengumpulan data primer, data sekunder dan data tersier, data-data tersebut terdiri dari:

1. Data Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dalam hal ini berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian hukum ini terdiri dari:

a. Wawancara/Interview

Wawancara/Interview, adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada objek yang diwawancarai.<sup>14</sup> Interview yang digunakan dalam penelitian ini interview bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung. Wawancara dilakukan dengan pihak yang berwenang dan terkait serta berkopentent dalam bidang hukum agraria khususnya terhadap Wakaf Tanah, yaitu:

1. Wakif (pihak yang mewakafkan harta benda miliknya);
2. Nazhir (Pihak yang menerima harta benda dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai peruntukannya);
3. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf;
4. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Demak;

---

<sup>14</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal.57

5. Pihak-pihak yang berkompeten dalam penelitian ini antara lain dua (2) orang saksi dalam pembuatan Akta Wakaf;
  6. Wawancara kepada para ahli hukum Agraria untuk memperkuat bahan kepustakaan yang diperoleh penulis.
- b. Studi kepustakaan dengan menelaah:
1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor:5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  2. Peraturan Pemerintah Nomor:24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor:42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor:41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
2. Bahan hukum sekunder, pada dasarnya adalah data normatif terutama bersumber dari perundang-undangan.<sup>15</sup> Data sekunder atau studi kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat, ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.<sup>16</sup> Selain studi kepustakaan, pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan studi dokumen yang meliputi dokumen hukum yang tidak dipublikasikan melalui perpustakaan umum.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Abdul Kadir Muhammad, Hukum Dan Penelitian Hukum, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004), hal.151

<sup>16</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hal.98

<sup>17</sup> Abdul Kadir Muhammad, Op. Cit. Hal.152

Adapun data sekunder umum yang dapat diteliti adalah:

a. Data sekunder yang bersifat pribadi

- (1) Dokumen-dokumen pribadi;
- (2) Data pribadi yang tersimpan dilembaga-lembaga ditempat yang bersangkutan (pernah) bekerja

b. Data Sekunder yang bersifat publik

- (1) Data Arsip
- (2) Data resmi pada instansi-instansi pemerintah
- (3) Data yang dipublikasikan.<sup>18</sup>

Dari data sekunder umum diatas penulis menggunakan data sekunder yang publik berupa hasil karya ilmiah para sarjana yang tertuang dalam bentuk literatur, Peraturan Perundang-undangan, Majalah hukum dan Surat Kabar, data dari situs internet serta data

sekunder berupa studi dokumen pada instansi yang terkait dengan judul tesis yang ditulis.

Ciri-ciri data sekunder<sup>19</sup>

- 1) Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera;
- 2) Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti dahulu, sehingga peneliti kemudian, tidak mempunyai pengawasan terhadap

---

<sup>18</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hal.24

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, Op. Cit,hal.12

pengumpulan, pengolahan, analisa maupun konstuksi data;

3) Tidak terbatas oleh waktu maupun tempat.

3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa:

a) Kamus hukum;

b) Kamus Bahasa;

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam tesis ini ialah dengan cara melakukan:

1) Studi kepustakaan dengan melakukan inventarisasi ketentuan peraturan-peraturan keagrariaan. Data tersebut diolah dengan cara mengutip, menyadur, tulisan-tulisan baik yang berupa buku-buku, karya ilmiah maupun peraturan perundang-undangan serta literatur-literatur dan pendapat para sarjana yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini;

2) Data lapangan diperoleh dengan cara wawancara dengan nara sumber yaitu: Wakif, Nazhir, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Demak, Pihak-pihak yang berkompeten dalam penelitian ini antara lain dua (2) orang saksi dalam pembuatan Akta Wakaf, Kepala Desa beserta Perangkat Desa dan Wawancara kepada para



ahli hukum agraria untuk memperkuat bahan kepustakaan yang diperoleh penulis. Wawancara yang dilakukan adalah wawancara yang bebas dan dipimpin dengan jalan penulis mempersiapkan pertanyaan-pernyataan sebagai pedoman yang diajukan kepada narasumber dengan kemungkinan adanya penyesuaian antara daftar pertanyaan yang dipersiapkan dengan situasi serta kondisi yang ada.

#### **5. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber dan jenis data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data yang berasal dari sumber dan jenis data diatas.

#### **6. Teknik Analisa Data**

Teknik analisa data yang penulis lakukan adalah deskriptif kualitatif yakni dengan memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan secara kualitatif. Metode ini memusatkan diri pada pemecahan masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah-masalah yang aktual. Data

yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa.<sup>20</sup>

Analisa dilakukan atas suatu yang telah ada, berdasarkan data yang telah masuk dan diolah sedemikian rupa dengan meneliti kembali, sehingga analisa dapat diuji kebenarannya. Analisa data ini dilakukan peneliti secara cermat dengan berpedoman pada tipe dan tujuan dari penelitian yang dilakukan.<sup>21</sup>

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analitis kualitatif yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan hukum yang berkaitan dengan perwakafan dan pendaftaran wakaf tanah milik dan pendaftaran tanah.

Dari hasil analisis tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam pelaksanaan dan kendala yang timbul dalam proses pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan serta kebijakan apa yang diambil oleh Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan kendala tersebut, sehingga dapat diusulkan sebuah kebijakan baru yang mencapai kesempurnaan pelaksanaan wakaf dan secara hukum tanah wakaf tersebut mendapat pengakuan dan perlindungan. Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif analisis yaitu apa yang

---

<sup>20</sup> Ibid, hal.28

<sup>21</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, Op. Cit, hal.35

dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>22</sup> pengertian dianalisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan menginterpretasikan secara logis dan sistematis. Logis dan sistematis menunjukkan cara berpikir deduktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan ilmiah.

Setelah analisa data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, Op. Cit, hal.32

<sup>23</sup> H.B. Sutopo, Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II, Surakarta, Universitas Negeri Semarang Press, 1998, hal.37