

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004  
TENTANG WAKAF TERHADAP SERTIFIKASI TANAH WAKAF  
(Studi di Kabupaten Sumenep)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**SALSABILA EFFENDY**

**200202110124**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2024**

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004  
TENTANG WAKAF TERHADAP SERTIFIKASI TANAH WAKAF  
(Studi di Kabupaten Sumenep)**

**SKRIPSI**

**OLEH :**

**SALSABILA EFFENDY**

**200202110124**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2024**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004  
TENTANG WAKAF TERHADAP SERTIFIKASI TANAH WAKAF  
(Studi di Kabupaten Sumenep)**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun sendiri berdasarkan kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan. Jika dikemudian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 13 Mei 2024



**Salsabila Effendy**

NIM 200202110124

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Salsabila Effendy NIM: 200202110124  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri  
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004  
TENTANG WAKAF TERHADAP SERTIFIKASI TANAH WAKAF  
(Studi di Kabupaten Sumenep)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat  
ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

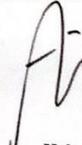
Malang, 27 Maret 2024

**Ketua Program Studi**

**Dosen Pembimbing**



**Dr. Fakhruddin M.HI.**  
NIP: 197408192000031002



**Ramadhita, M.HI.**  
NIP: 198909022015031004

**HALAMAN PENGESAHAN**

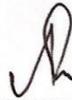
Dewan Penguji Skripsi saudari Salsabila Effendy NIM: 200202110124 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004  
TENTANG WAKAF TERHADAP SERTIFIKASI TANAH WAKAF  
(Studi di Kabupaten Sumenep)**

Telah dinyatakan lulus dalam sidang ujian skripsi yang dilaksanakan pada tanggal

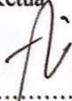
Dengan Penguji:

1. Prof. Dr. H. Abbas Arfan Lc., M.H  
NIP 197212122006041004

(.....)  


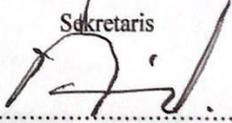
Ketua

2. Ramadhita, M.HI.  
NIP 198909022015031004

(.....)  


Sekretaris

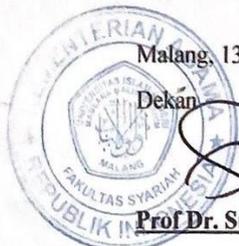
3. Dr. H. Noer Yasin, M.HI.  
NIP 196111182000031001

(.....)  


Penguji Utama

Malang, 13 Mei 2024

Dekan



Prof Dr. Sudirman, MA.,CAHRM

NIP 197708222005011003



KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533

BUKTI KONSULTASI

Nama : Salsabila Effendy  
Nim : 200202110124  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Ramadhita M.HI  
Judul Skripsi : Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Akselerasi  
Sertifikasi Tanah Wakaf (*Studi di Kabupaten Sumenep*)

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	1 September 2023	Konsultasi Proposal Skripsi	A
2	14 September 2023	Konsultasi Bab I	A
3	15 September 2023	Revisi Bab I	A
4	26 September 2023	Konsultasi Bab II-III	A
5	9 Oktober 2023	Revisi Bab II-III	A
6	24 November 2023	Acc Bab I-III (Sempro)	A
7	16 Desember 2023	Konsultasi Bab IV-V	A
8	22 Januari 2024	Revisi Bab IV-V	A
9	12 Maret 2024	Acc Abstrak	A
10	26 Maret 2024	Acc Bab IV-V & Abstrak	A

Malang, 27 Maret 2024  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi Fakultas Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI  
NIP. 197408192000031002

## MOTTO

إِذَا مَاتَ ابْنُ آدَمَ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثٍ: صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ  
وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ. رَوَاهُ مُسْلِمٌ

Artinya: "Apabila anak adam (manusia) telah meninggal dunia, maka terputuslah amalnya darinya, kecuali tiga perkara, yaitu sedekah jariyah (sedekah yang pahalanya terus mengalir), ilmu yang bermanfaat, atau anak saleh yang selalu mendoakannya." (HR Muslim No. 1631).

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

Sesungguhnya allah tidak akan menguji hambahnya diluar batas kemampuannya.

(Al-Baqarah : 286)

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat dan juga hidayah-Nya. Sholawat serta salam tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun kita ke jalan yang terang sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul

### **IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF TERHADAP SERTIFIKASI TANAH WAKAF (Studi di Kabupaten Sumenep)**

Dengan segala upaya, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Prof. Dr. Sudirman, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan juga sekaligus selaku Dosen Wali penulis yang telah memberikan bimbingan serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
4. Bapak Ramadhita, M.HI selaku Dosen Pembimbing skripsi penulis yang telah mencurahkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, saran dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Segenap jajaran dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah membina, mendidik dan memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
6. Mama saya tercinta, Umi Pujiati, wanita hebat yang telah mengusahakan segalanya untuk penulis, menjadi tempat pulang penulis disaat lelah dengan kerasnya dunia, menjadi sahabat yang senantiasa mendengarkan keluh kesah penulis, terimakasih untuk semua berkat doa dan dukungannya, sehingga penulis bisa sampai di titik ini. sehat selalu dan hiduplah lebih lama lagi, Mama harus selalu ada di setiap perjalanan dan pencapaian hidup penulis.
7. Ayah saya tersayang, Ach. Fauzi Effendi, lelaki hebat yang membesarkan penulis dengan didikan kerasnya, hingga membuat penulis menjadi pribadi yang kuat di umur yang dewasa ini, semoga sehat selalu dan tidak cepat tua agar selalu ada disetiap moment dalam hidup penulis.
8. Untuk teman rasa keluarga yang tidak bisa dideskripsikan kebaikannya, Kak Shila dan Kak Fida semoga panjang umur sehat selalu dan kaya raya.
9. Untuk teman teman seperjuangan penulis yang sama" berjuang sejak maba hingga lulus, Tamara, Fatim, Fida, Nuril, Iga, Alifia, Lula, Sekar terimakasih atas segala supportnya
10. Untuk seseorang yang menyebalkan, terimakasih atas segala bentuk dukungan dan doanya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik. semoga bisa selalu menemani penulis di masa" sulit lainnya hingga seterusnya.
11. Untuk teman teman Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2020 terimakasih karena telah menjadi bagian dari proses saya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini mempunyai kekurangan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan demi perbaikan skripsi ini. Penulis berharap semoga ilmu yang diperoleh selama di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dapat bermanfaat.

Malang, 13 Mei 2024

Penulis,

Salsabila Effendy  
NIM 200202110124

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Dalam penulisan karya ilmiah, penggunaan istilah asing kerap tidak terhindarkan. Secara umum sesuai Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia kata asing ditulis (dicetak) miring. Dalam konteks Bahasa Arab, terdapat pedoman transliterasi khusus yang berlaku internasional. Berikut ini disajikan tabel pedoman transliterasi sebagai acuan penulisan karya ilmiah.

Transliterasi Arab-Indonesia Fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang adalah berpedoman pada model Library of Congress (LC) Amerika Serikat sebagai berikut:

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
أ	`	ط	Ṭ
ب	B	ظ	Ẓ
ت	T	ع	‘
ث	Th	غ	Gh
ج	J	ف	F
ح	Ḥ	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dh	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sh	ء	’
ص	Ṣ	ي	Y
ض	Ḍ		

Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang (madd), maka caranya dengan menuliskan coretan horizontal di atas huruf, seperti ā, ī dan ū. (أ, ي, و). Bunyi hidup double Arab ditransliterasikan dengan menggabungkan dua huruf “ay” dan “aw” seperti layyinah, lawwāmah. Kata yang berakhiran tā’ *marbūṭah* dan berfungsi sebagai sifat atau muḍāf ilayh ditransliterasikan dengan “ah”, sedangkan yang berfungsi sebagai muḍāf ditransliterasikan dengan “at”.

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	x
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan .....	6
D. Manfaat .....	6
E. Definisi Operasional.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	11
<b>BAB II</b> .....	13
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	13
A. Penelitian Terdahulu .....	13
B. Kerangka Teori.....	20
<b>BAB III</b> .....	36
<b>METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	36
A. Jenis Penelitian.....	36
B. Pendekatan Penelitian .....	36
C. Sumber Data.....	37
D. Teknik Pengumpulan Data.....	38
E. Teknik Analisis Data.....	39
<b>BAB IV</b> .....	44
<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	44
A. Gambaran Umum.....	44
1. Profil Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep .....	44
2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep.....	49
3. Program Kerja Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep .....	51
B. Hasil Penelitian .....	52

C. Pembahasan.....	60
<b>BAB V.....</b>	<b>65</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>65</b>
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>68</b>
<b>LAMPIRAN – LAMPIRAN.....</b>	<b>73</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>80</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu.....	13
Tabel 4.1 Data Sertifikasi Tanah Wakaf Tahun 2021-2023.....	44

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Surat Pra Penelitian.....	60
Surat Keterangan Penelitian.....	61
Dokumen Wawancara.....	62
Dokumentasi Wawancara.....	63

## ABSTRAK

Salsabila Effendy NIM 200202110124, 2024. **Implementasi Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Terhadap Sertifikasi Tanah Wakaf (Studi di Kabupaten Sumenep)** Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.  
Dosen Pembimbing: Ramadhita, M.HI.

---

---

**Kata Kunci:** Akselerasi, Sertifikasi, Tanah Wakaf

Wakaf merupakan solusi bagi pengembangan harta di tengah masyarakat, bahkan secara khusus wakaf dapat membantu kegiatan masyarakat umum sebagai bentuk peran agama dalam masyarakat, serta dapat berguna juga bagi generasi yang akan datang ataupun sebagai investasi di masa mendatang. Praktik wakaf sudah lama dilakukan sepanjang sejarah Islam, sehingga wakaf dapat berkembang pesat dan diharapkan dapat memacu angka pertumbuhan pembangunan serta ekonomi umat Islam. Data di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep menunjukkan 32,79% dari 67,21% jumlah tanah yang sudah terdaftar, dari data tersebut menunjukkan masih banyaknya lokasi tanah wakaf yang belum memiliki kekuatan hukum, hal tersebut berpotensi menimbulkan terjadinya sengketa.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kebijakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap tanah wakaf yang belum bersertifikat di Kabupaten Sumenep. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang menggunakan pendekatan lapangan. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi, kemudian metode pengolahan data dengan tahap reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, diketahui bahwa BPN kurang aktif terhadap Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep, hal tersebut terbukti dari realisasi sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Sumenep belum mencapai tingkat optimal yang signifikan, sebagaimana tercermin dalam data terkini mengenai sertifikasi tanah wakaf pada tahun 2023. Data tersebut mengindikasikan bahwa sebanyak 60 dari 250 bidang wakaf yang berhasil memperoleh sertifikat, mencakup seluruh wilayah Kabupaten Sumenep. Namun dari 250 bidang tanah tersebut diantaranya tidak ada tanah wakaf yang didaftarkan melalui program PTSL, hal tersebut disebabkan karena rendahnya minat masyarakat dalam berpartisipasi pada program PTSL tahun ini.

## ABSTRAK

Salsabila Effendy NIM 200202110124, 2024. **Implementation of Law No. 41 of 2004 concerning Waqf towards Certification of Waqf Land (Study in Sumenep Regency)** Undergraduate Thesis. Islamic Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim State Islamic University Malang.  
Dosen Pembimbing: Ramadhita, M.HI.

---

---

**Keywords:** Acceleration, Certification, Waqf Land

Waqf is a solution for the development of property in the community, even specifically waqf can help general public activities as a form of religious role in society, and can also be useful for future generations or as an investment in the future. The practice of waqf has long been carried out throughout Islamic history, so that waqf can grow rapidly and is expected to spur the growth rate of development and economy of Muslims. Data from the National Land Agency (BPN) of Sumenep Regency shows 32.79% of the 67.21% of the total land that has been registered, from the data shows that there are still many waqf land locations that do not have legal force, this has the potential to cause disputes.

The purpose of this study is to find out how the policy carried out by the National Land Agency (BPN) on uncertified waqf land in Sumenep Regency. This research is an empirical juridical research that uses a field approach. The data collection methods used are interviews and documentation, then data processing methods with data reduction stages, data presentation, conclusion drawing / verification.

Based on the results of the research conducted, it is known that BPN is less active in waqf land certification in Sumenep Regency, this is evident from the realization of waqf land certification in Sumenep Regency has not reached a significant optimal level, as reflected in the latest data on waqf land certification in 2023. The data indicates that as many as 60 out of 250 waqf fields that have successfully obtained certificates cover the entire area of Sumenep Regency. However, of the 250 plots of land, no waqf land was registered through the PTSL program, this was due to the lack of public interest in running the PTSL program this year.

## أبستاك

سلسبيلاً أفندي نيم 200202110124 ، 2024. دور الوكالة الوطنية للأراضي في تسريع شهادة أراضي الوقف (الدراسة في سومينيب ريجنسي) رسالة جامعية. برنامج دراسة القانون الاقتصادي الإسلامي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. دوسين بيمينغ: رمضان ، م. ه.

---

---

الكلمات المفتاحية: تسريع ، شهادة ، أرض الوقف

الوقف هو حل لتطوير الملكية في المجتمع ، حتى على وجه التحديد يمكن أن يساعد الوقف الأنشطة العامة كشكل من أشكال الدور الديني في المجتمع ، ويمكن أن يكون مفيداً للأجيال القادمة أو كاستثمار في المستقبل. لطالما تم تنفيذ ممارسة الوقف عبر التاريخ الإسلامي ، بحيث يمكن أن ينمو الوقف بسرعة ومن المتوقع أن يحفز معدل نمو التنمية والاقتصاد للمسلمين. تظهر البيانات الصادرة عن الوكالة الوطنية للأراضي في سومينيب ريجنسي 32.79% من إجمالي الأراضي التي تم تسجيلها ، من البيانات تظهر أنه لا يزال هناك العديد من مواقع أراضي الوقف التي ليس لها قوة قانونية ، وهذا لديه القدرة على التسبب في نزاعات.

الغرض من هذه الدراسة هو معرفة كيفية السياسة التي تنفذها الوكالة الوطنية للأراضي على أراضي الوقف غير المعتمدة في سومينيب ريجنسي. هذا البحث هو بحث قانوني تجريبي يستخدم نهجاً ميدانياً. طرق جمع البيانات المستخدمة هي المقابلات والتوثيق ، ثم طرق معالجة البيانات مع مراحل تقليل البيانات ، وعرض البيانات ، ورسم الاستنتاجات / التحقق.

بناء على نتائج البحث الذي تم إجراؤه ، من المعروف أن أقل نشاطاً في إصدار شهادات أراضي الوقف في سومينيب ريجنسي ، وهذا واضح من تحقيق شهادة أراضي الوقف في سومينيب ريجنسي لم تصل إلى المستوى الأمثل بشكل كبير ، كما هو موضح في أحدث البيانات حول شهادة أراضي الوقف في عام. وتشير البيانات إلى أن ما يصل إلى 0 من أصل حقلاً وقفياً نجحت في الحصول على شهادات تغطي كامل منطقة سومينيب ريجنسي. ومع ذلك ، من بين قطعة أرض ، لم يتم تسجيل أي أرض وقفية من خلال برنامج ، وكان هذا بسبب عدم الاهتمام العام بإدارة برنامج هذا العام.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Wakaf merupakan salah satu tuntunan ajaran Islam yang menyangkut kehidupan bermasyarakat dalam rangka ibadah *ijtima'iyah* (ibadah sosial). Karena wakaf adalah ibadah, maka tujuan utamanya adalah pengabdian kepada Allah SWT dan ikhlas karena mencari ridho-Nya.<sup>1</sup> Wakaf merupakan perbuatan hukum wakif untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut syariat.<sup>2</sup>

Perkembangan wakaf di Indonesia dimulai dari adanya wakaf yang sudah ada dalam praktik masyarakat hukum adat. Kemudian, Pemerintah mencoba mengatur wakaf melalui Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang membatasi wakaf hanya pada tanah hak milik dan mengharuskan penggunaan prosedur tertentu, termasuk pembuatan akta ikrar wakaf yang kemudian mengubah status sertifikat hak milik menjadi sertifikat wakaf. Meskipun demikian, setelah beberapa waktu, ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dianggap masih kurang memadai, terutama setelah dibentuknya Peradilan Agama berdasarkan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama. Salah satu kewenangan Peradilan Agama yang diatur dalam Pasal 49 Undang-

---

<sup>1</sup> Abdul Ghafur Anshori, Hukum dan Praktek Perwakafan di Indonesia, (Yogyakarta: Pilar Media, 2005), 1.

<sup>2</sup> Pasal 1 Undang- Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Undang Nomor 50 Tahun 2009 adalah penanganan perkara-perkara terkait wakaf di tingkat pertama, khususnya yang melibatkan individu-individu beragama Islam.

Wakaf merupakan solusi bagi pengembangan harta di tengah masyarakat, bahkan secara khusus wakaf dapat membantu kegiatan masyarakat umum sebagai bentuk peran agama dalam masyarakat, serta dapat berguna juga bagi generasi yang akan datang ataupun sebagai investasi di masa mendatang. Praktik wakaf sudah lama dilakukan sepanjang sejarah Islam, sehingga wakaf dapat berkembang pesat dan diharapkan dapat memacu angka pertumbuhan pembangunan serta ekonomi umat Islam<sup>3</sup>

Data Sistem Informasi Wakaf (Siwak) Kementerian Agama Republik Indonesia menunjukkan bahwa terdapat sebanyak 57.263,69 ha aset tanah wakaf yang tersebar di 440.512 lokasi. Dari total tersebut, sebanyak 57,42% yang telah bersertifikat wakaf.<sup>4</sup> Saat ini, realisasi sertifikasi tanah wakaf di Jawa Timur mencapai 6.868 bidang, atau setara dengan 71%, dengan 74% di antaranya sudah tercapai dan 26% belum tercapai. Sedangkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep, 32,79% dari total 67,21% tanah yang sudah terdaftar.<sup>5</sup> Data tersebut menunjukkan bahwa masih banyaknya lokasi tanah wakaf yang belum memiliki kekuatan hukum. Banyaknya tanah wakaf yang belum tersertifikasi

---

<sup>3</sup> Abdul Hakim, "Manajemen Harta Wakaf Produktif Dan Investasi Dalam Sistem Ekonomi Syari'ah," Jurnal Riptek. No. II Vol. 4 (2010). 23. [https://www.academia.edu/33428326/Manajemen\\_Pemberdayaan\\_Wakaf](https://www.academia.edu/33428326/Manajemen_Pemberdayaan_Wakaf)

<sup>4</sup> Direktorat Pemberdayaan Zakaat Dan Wakaf Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Kementerian Agama Republik Indonesia [https://siwak.kemenag.go.id/siwak/persen\\_jumlah\\_tanah\\_wakaf.php](https://siwak.kemenag.go.id/siwak/persen_jumlah_tanah_wakaf.php) (Diakses 17 Maret 2024, 16:48)

<sup>5</sup> Laporan Kinerja BPN Kabupaten Sumenep Tahun 2023

dapat memicu terjadinya perkara hukum yang tidak boleh terjadi dalam negara dan juga islam, yaitu tanah yang telah diwakafkan nantinya dapat ditarik kembali oleh ahli waris pewakaf bahkan pihak lain (sengketa). Hal ini dapat terjadi karena tanah wakaf tersebut tidak memiliki bukti yang kuat dalam proses serah terimanya, pewakaf hanya melakukannya dengan lisan yang tidak memenuhi syarat sahnya wakaf yang telah diatur dalam UU wakaf. Pemicu lain yang menyebabkan masalah ini terjadi adalah kurangnya pengetahuan masyarakat dalam pentingnya sertifikasi tanah wakaf.

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf; “wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syari’ah.”

Masalah pencatatan atau sertifikasi objek wakaf jika ditinjau dari al Qur’an dapat diqiyaskan pada masalah pencatatan dalam muamalah sebagaimana dalam Qs. Al Baqarah ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu`amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. (Qs. al-Baqarah: 282). Firman Allah tersebut menggambarkan pentingnya mencatat setiap

tindakan hukum yang terjadi dalam konteks muamalah dengan menggunakan catatan yang akurat dan tepat.

Pemerintah Pusat melalui Kementerian Agama, Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional, dan Pemerintah Daerah memiliki peran strategis dalam akselerasi sertifikasi tanah wakaf. Peran ini dapat dilakukan dengan adanya program pembebasan biaya pengurusan syarat-syarat sertifikat tanah wakaf seperti yang dilakukan Pemerintah Kota Tangerang. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2018 dinyatakan bahwa tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk aset wakaf sebesar 0%<sup>6</sup> Berdasarkan penelitian sebelumnya yang terjadi di Kota Malang, Pengurus Muhammadiyah meminta pembebasan atau keringanan pajak BPHTB ke Pemerintah Kota Malang untuk aset wakaf yang akan disertifikasikan. Meskipun demikian, tidak semua dikabulkan, hanya ada satu atau dua aset wakaf saja.

Upaya akselerasi juga dilakukan dengan jalinan komunikasi antar lembaga. Adapun cara kerjasama Nahdhatul Ulama misalnya, sering melakukan tukar informasi, silaturahmi dan konsultasi ke BPN Kota Malang jika menemui kesulitan. Selain itu, juga aktif bekerjasama dengan kelurahan dan lima Kepala KUA se-Kota Malang. Adapun Muhammadiyah, selain bekerjasama dengan BPN Kota Malang. Pengurus Daerah yang membidangi wakaf terus melakukan

---

<sup>6</sup> Pasal 80 Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

komunikasi dengan Pimpinan Cabang di Kecamatan. Kemudian dari Pimpinan Cabang diteruskan ke tingkat Ranting secara internal.<sup>7</sup>

Kajian-kajian sebelumnya menunjukkan bahwa meskipun sertifikasi tanah wakaf telah dilaksanakan, namun program tersebut masih kurang optimal. Berbagai kendala pun muncul. Hal tersebut antara lain kurangnya pemahaman Nadzir atau Waqif mengenai sertifikasi tanah wakaf dan keterbatasan Nadzir atau Waqif dalam mendanai pengurusan sertifikat hak milik yang diterbitkan. Konversi Sertifikat Wakaf Pajak BPHTB, Kendala administratif juga serupa.

Adapun permasalahan dalam sertifikasi tanah wakaf adalah terkait dengan pajak daerah. Bagaimana pihak terkait bisa mengatasi masalah ini. Dalam jurnalnya Sudirman mengatakan bahwa salah satu problem akselerasi sertifikasi tanah wakaf yang terjadi di Kota Malang adalah terkait dengan pajak daerah, problem tersebut juga kemungkinan terjadi di Kabupaten Sumenep. Dari masalah diatas, maka penulis bermaksud untuk mengetahui bagaimana upaya Pemerintah Daerah dalam menangani tanah wakaf yang belum bersertifikat yang ada di Kabupaten Sumenep, maka penulis membuat penelitian dengan judul : IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF TERHADAP SERTIFIKASI TANAH WAKAF (Studi di Kabupaten Sumenep)

---

<sup>7</sup> Sudirman, Ramadhita, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Akselerasi Sertifikasi Tanah Wakaf di Kota Malang, *De Jure: Jurnal Hukum dan Syar'iah* Vol. 12, No. 1, 2020, hlm 11-12, <https://ejournal.uin-malang.ac.id/index.php/syariah/article/view/9087>

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep
2. Kendala Badan Pertanahan Nasional Dalam Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep

## C. Tujuan

1. Untuk Mendeskripsikan Bagaimana Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Terhadap Tanah Wakaf Yang Belum Bersertifikat di Kabupaten Sumenep
2. Untuk Menemukan Solusi Atas Kendala Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep

## D. Manfaat

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis :
  - a. Secara fiqh dan manajemen wakaf : Memberikan tambahan khazanah keilmuan Hukum Ekonomi Syariah khususnya Fiqh dan manajemen Wakaf
  - b. Secara hukum pajak : Memberikan dasar pemahaman yang kuat tentang prinsip-prinsip dan konsep yang mendasari sistem perpajakan, yang dapat membantu pemerintah, wajib pajak, dan profesional hukum pajak dalam mengambil keputusan yang tepat dan mematuhi hukum pajak yang berlaku.

## 2. Manfaat Praktis :

- a. Bagi Masyarakat : Penelitian ini dapat digunakan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi tanah wakaf dan perlindungan aset wakaf
- b. Bagi BPN : Penelitian ini dapat digunakan untuk pengembangan kebijakan, perlindungan aset, peningkatan pendapatan daerah, dan pemberdayaan masyarakat
- c. Bagi Nadzir : Penelitian ini memiliki potensi untuk meningkatkan pemahaman, kapasitas, dan keterampilan pengelola wakaf yang akan meningkatkan pengelolaan aset wakaf.

## E. Definisi Operasional

### 1. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan badan pemerintah di luar kementerian yang bertanggung jawab dalam urusan pertanahan, dengan unit-unit kerja seperti Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di setiap Provinsi, Kabupaten, dan Kota. Tugas utamanya adalah melakukan pendaftaran hak atas tanah dan menjaga daftar umum pendaftaran tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep terletak di Jl. Payudan Barat No.02, Pabian, Kabupaten Sumenep, Jawa Timur. Dalam konteks regional Jawa Timur maka kedudukan geografis Kabupaten Sumenep memiliki peran strategis dalam rangka menunjang laju pertumbuhan dan pengembangan daerah sekitarnya, maupun sebagai pusat pengembangan wilayah. Kondisi geografis yang

demikian menemui berbagai hambatan didalam pengembangan kegiatan pembangunan dan pemerintahan.

## 2. Nadzhir

Nadzhir dalam konteks wakaf berarti orang atau badan hukum yang memegang amanat untuk memelihara dan mengurus harta wakaf sesuai dengan wujud dan tujuan wakaf tersebut. Nadzhir berasal dari kata kerja bahasa Arab "*nadzara-yandzuru-nadzaran*" yang memiliki arti menjaga, memelihara, mengelola, dan mengawasi. Dalam pengertian yang lebih spesifik, nadzir wakaf adalah orang yang diberi tugas untuk mengelola wakaf, yang berfungsi sebagai pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.<sup>8</sup>

## 3. Waqif Mauquf 'Alaih

Waqif Mauquf 'Alaih adalah salah satu rukun wakaf yang berarti pihak yang dituju untuk menerima manfaat dari wakaf. Dalam konteks wakaf, Mauquf 'Alaih adalah orang atau badan hukum yang menerima harta wakaf yang diwakafkan oleh Waqif (pewakaf). Mereka memiliki tujuan untuk memanfaatkan harta wakaf tersebut untuk kepentingan bersama, seperti kebermanfaatan umum atau untuk kepentingan lain yang sesuai dengan tujuan wakaf. Mauquf 'Alaih dapat berupa

---

<sup>8</sup> Kedudukan Dan Tanggung Jawab Nadzhir Dalam Praktek Wakaf Uang Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Dan Kompilasi Hukum Islam , Badzlina Putri, Universitas Negeri Surabaya  
<https://Ejournal.Unesa.Ac.Id/Index.Php/Novum/Article/Download/18332/16714>

individu, organisasi, atau badan hukum yang diberi wakaf untuk memanfaatkan harta tersebut secara efektif dan efisiensi.<sup>9</sup>

#### 4. Jenis Harta benda Wakaf

Dalam pasal 15 UU No. 41 tahun 2006 jenis harta benda wakaf meliputi :

a. Benda tidak bergerak : Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, dan benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan prinsip syariah dan Peraturan Perundang-undangan.

a. Benda tidak bergerak selain uang :

Benda bergerak karena sifatnya yang dapat diwakafkan meliputi: kapal, pesawat terbang, kendaraan bermotor, mesin atau peralatan industri yang tidak tertancap pada bangunan, logam dan batu mulia; dan/atau benda lainnya yang tergolong sebagai benda bergerak karena sifatnya dan memiliki manfaat jangka panjang.

Benda bergerak selain uang menurut Peraturan Perundang-undangan yang dapat diwakafkan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah sebagai berikut: Surat berharga yang berupa Saham, Surat Utang Negara, obligasi pada umumnya; dan/atau surat berharga lainnya yang dapat dinilai dengan uang.

---

<sup>9</sup> Syarat Wakaf Dalam Kajian Fiqih Islam Dan Undang Undang Ri No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Nina Maulani, Universitas Majalengka, Al-Akhbar (Jurnal Ilmiah Keislaman) Issn: 2302-4801 Volume 8, No 2 (2022), <https://www.Ejournal.Unma.Ac.Id/Index.Php/Aa/Article/Download/4306/2547>

- b. Benda bergerak berupa uang : wakaf uang yang dapat diwakafkan adalah berupa mata uang rupiah, apabila uang yang akan diwakafkan masih dalam mata uang asing, maka harus dikonversi terlebih dahulu ke mata uang rupiah.

Dalam penelitian ini yang akan peneliti bahas yakni benda tidak bergerak yang berupa tanah.

## 5. Problematika Tanah Wakaf

Problematika tanah wakaf di Indonesia meliputi beberapa aspek, termasuk kurangnya sosialisasi tentang fiqh wakaf dan peraturan perundangan, Umat Islam di Indonesia memiliki pemahaman yang terbatas tentang wakaf, dengan fokus pada wakaf benda tidak bergerak seperti tanah, sehingga mereka kurang memikirkan biaya pengelolaan wakaf dan kurang memahami potensi wakaf bergerak seperti uang<sup>10</sup>. Lembaga wakaf di Indonesia masih menggunakan sistem tradisional yang kurang produktif, sehingga tidak dapat menyelesaikan berbagai masalah sosial ekonomi masyarakat dengan efektif

Kurangnya perhatian terhadap biaya pengelolaan wakaf, Wakif kurang memikirkan biaya pengelolaan wakaf, sehingga pengelolaan wakaf tidak dapat dilakukan dengan efektif dan efisiensi<sup>11</sup>. Keterbatasan pemanfaatan tanah wakaf, Pemanfaatan tanah wakaf di Indonesia masih terbatas pada tujuan-tujuan

---

<sup>10</sup> Problematika Dan Prospek Wakaf Produktif Di Indonesia, Firman Muntaqo, Al-Ahkam Issn 0854-4603 Volume 25, Nomor 1, April 2015  
<https://journal.walisongo.ac.id/index.php/Ahkam/Article/Download/195/176>

<sup>11</sup> Problematika Pengelolaan Tanah Wakaf: Konsep Klasik Dan Keterbatasan Inovasi Pemanfaatannya Di Indonesia, Agus Triyanta, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. 4 Vol. 21 Oktober 2014: 583 – 606 <https://journal.uji.ac.id/iustum/Article/Download/4602/4061/7111>

seperti tempat ibadah, infrastruktur pendidikan, dan lain-lain, sehingga tidak dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kesejahteraan masyarakat. Serta keterbatasan strategi pengembangan wakaf, Strategi pengembangan wakaf di Indonesia masih terbatas dan perlu diperluas untuk meningkatkan pengelolaan wakaf yang lebih efektif dan efisiensi<sup>12</sup>

#### 6. Sertifikasi Tanah Wakaf

Sertifikasi tanah wakaf merupakan program unggulan Kementerian Agama. Program ini bertujuan memfasilitasi tanah wakaf yang belum bersertifikat untuk mendapat sertifikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kebijakan sertifikasi tanah wakaf didasarkan pada angka tanah wakaf yang terus berkembang setiap tahun.<sup>13</sup>

#### F. Sistematika Penulisan

Sistematika dimaksudkan untuk memudahkan dalam memahami permasalahan dan pembahasannya.<sup>14</sup> Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti akan membagi penelitian kedalam empat bab yang bertujuan agar penelitian yang dilakukan dapat tersusun secara sistematis dan mudah untuk dimengerti, Adapun berikut ini merupakan uraian dari babnya:

---

<sup>12</sup> Problematika Perwakafan Di Indonesia (Telaah Historis Sosiologis), Jaenal Aripin, Ziswaf, Stain Kudus, Vol. 1, No. 2, Desember 2014  
<https://Journal.Iainkudus.Ac.Id/Index.Php/Ziswaf/Article/Download/1487/Pdf>

<sup>13</sup> Kemenag, "Menimbang Strategi Sertifikasi Tanah Wakaf," <https://kemenag.go.id>, diakses 23 Oktober 2023, <https://kemenag.go.id/opini/menimbang-strategi-sertifikasi-tanah-wakaf-rxau7k>.

<sup>14</sup> Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Proposal Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2015), 164.  
[http://ucs.sulselib.net//index.php?p=show\\_detail&id=17407](http://ucs.sulselib.net//index.php?p=show_detail&id=17407)

**BAB I Pendahuluan**, pada bab ini berisi pembahasan penelitian, yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian yang berisi tentang arah yang akan dituju dari pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam penelitian, kemudian dilanjutkan dengan manfaat penelitian, penelitian terdahulu dan sistematika pembahasan.

**BAB II Pembahasan**, berisikan kajian pustaka, dalam bab ini akan menjelaskan wakaf, pajak, serta teori-teori yang berkaitan dengan penelitian.

**BAB III Metodologi Penelitian**, pada bab ini peneliti akan menjelaskan jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis, serta pengecekan keabsahan data.

**BAB IV Hasil dan Pembahasan**, bab ini sebagai pemaparan dari hasil deskripsi data dan wawancara yang telah didapat peneliti dari sumber data, baik dari bahan hukum primer maupun sekunder untuk menjawab rumusan masalah yang ada.

**BAB V Penutup**, merupakan bab terakhir setelah pembahasan didalam penelitian ini yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang peneliti lakukan. Kesimpulan ini akan menjadi poin dan titik pijak saran kedepan serta rekomendasi yang menyangkut penelitian setelahnya.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan peneliti dalam melakukan penelitian sehingga peneliti dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, peneliti tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian peneliti. Namun peneliti mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian ini.<sup>15</sup> Penelitian tersebut yakni sebagai berikut:

1. Tony Mirza, Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Kasus pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir) STIA & P ADS Palembang 2019.<sup>16</sup>

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa implementasi Kebijakan Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Ogan Ilir dilihat dari aspek implementasi kebijakan seperti standar dan sasaran, sumber daya, karakteristik agen pelaksana, disposisi/sikap para pelaksana, komunikasi antar organisasi, kondisi sosial

---

<sup>15</sup> Randi Purnama, *Teori Penelitian Terdahulu*, (Jakarta: Erlangga 2018), <https://www.scribd.com/document/467203877/Randi-Purnama-C-1610555-docx>

<sup>16</sup> Tony Mirza, Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) (Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir), *Jurnal Pemerintahan Dan Politik Global* Volume 04 No. 02 Januari 2019 <https://Ejournal.Uigm.Ac.Id/Index.Php/Pdp/Article/View/691/842>

dan ekonomi masyarakat telah dilaksanakan sesuai dengan petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis yang ada, namun karena keterbatasan sumber daya manusia dan non manusia, maka target PTSL tersebut belum tercapai. Oleh sebab itu perlunya pelimpahan kegiatan PTSL kepada pihak ketiga, agar percepatan PTSL dapat dicapai.

Adapun masalah yang terjadi yakni kondisi sosial ekonomi ternyata memberikan dampak yang negatif pada level penerima kebijakan yaitu masyarakat yang menjadi peserta pendaftaran tanah sistematis langsung. Kebanyakan masyarakat enggan mengikuti program ini dengan alasan tidak mempunyai biaya yang cukup untuk melengkapi persyaratan PTSL tersebut. Masyarakat juga sudah cukup puas mempunyai tanah secara turun temurun

2. Penelitian yang ditulis oleh Nurfadillah dengan judul “Problematika Tanah Wakaf Yang Dikenakan Pajak (Studi Kasus Masjid Al-Hikmah Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayamsari Kota Semarang )” Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang 2018.<sup>17</sup>

Pokok permasalahan yang dapat dikaji dari skripsi tersebut adalah Masih dikenakannya pajak bumi dan bangunan terhadap tanah wakaf masjid Al-Hikmah Kelurahan Kaligawe disebabkan adanya pengadministrasian yang belum dilakukan secara menyeluruh dalam hal pelaporan perubahan status tanah tersebut kepada Badan Pendapatan Daerah. Sedangkan

---

<sup>17</sup> Nurfadillah, Problematika Tanah Wakaf Yang Dikenakan Pajak ( Studi Kasus Masjid Al-Hikmah Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayamsari Kota Semarang ), (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang 2018), <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/8871/>

implikasi yang terjadi dari masih dikenakannya pajak bumi dan bangunan terhadap masjid Al-Hikmah adalah jelas kerugian yang ditanggung oleh masjid Al-Hikmah dan belum terwujudnya keadilan serta kemaslahatan bagi masjid Al-Hikmah itu sendiri. Perlu adanya pengadministrasian terhadap tanah wakaf yang dikelolanya secara menyeluruh oleh pihak pengelola dalam hal ini nazhir. Nazhir yang bertanggung jawab terhadap tanah wakaf tersebut hendaknya melakukan berkoordinasi dengan pihak KUA untuk mengetahui bagaimana keadaan tanah wakaf tersebut dan agar supaya tidak terjadi atau timbul permasalahan ke depannya.

3. Penelitian yang ditulis oleh Furotul Khasanah dengan judul ” Tinjauan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Terhadap Sertifikasi Wakaf Di Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri Jawa Timur” Institut Agama Islam Faqih Asy’ari Kediri 2022.<sup>18</sup>

Pokok permasalahan yang dapat dikaji oleh peneliti yakni Kurangnya sosialisasi dari perangkat desa terkait pentingnya sertifikasi tanah wakaf sehingga masyarakat tidak mengetahui bahwa harta wakaf tersebut harus didaftarkan, sehingga warga Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri tidak mendaftarkan harta wakaf tidak sesuai dengan UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf karena setiap harta wakaf harus didaftarkan sesuai dengan tata cara pendaftaran yang diatur dalam pasal 17-21 dan pasal

---

<sup>18</sup> Furrotul Hasanah, Tinjauan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Terhadap Sertifikasi Wakaf Di Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri Jawa Timur, SALIMIYA: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam Volume 3, Number 4, Desember 2022, SALIMIYA: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam Volume 3, Number 4, Desember 2022, [Salimiya: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam \(iaifa.ac.id\)](http://Salimiya: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam (iaifa.ac.id))

32-39 UU No. 41 tahun 2004 tentang wakaf dan tidak ada satupun pasal pengecualian dalam UU perwakafan yang membolehkan harta wakaf tidak didaftarkan. Sedangkan warga Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri mewakafkannya hanya dengan lisan dan tidak mendaftarkan harta wakaf tersebut dengan alasan yang bermacam-macam. Warga Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri tidak mendaftarkan harta wakaf karena mereka menganggap harta wakaf sudah aman dari persengketaan, mereka tidak mengerti bahwa harta wakaf harus didaftarkan karena perangkat desa tidak pernah mengadakan penyuluhan untuk mendaftarkan harta wakaf, mereka juga tidak menanggapi usulan warga untuk mendaftarkan harta wakaf, karena ahli waris masih merasa memiliki harta wakaf tersebut, karena waqif tidak diketahui secara jelas, hanya yang diperkirakan. Adapun alasan-alasan yang dominan adalah sebagai berikut: ahli waris ingin membiayai pajak tanah wakaf sendiri tersebut dengan niat sodaqoh dan biaya mendaftarkan harta wakaf mahal.

4. Penelitian yang ditulis oleh Salwa Alya Fitri Dkk dengan judul “Penghapusan Pajak Pada Aset Wakaf Di Indonesia Menurut Hukum Positif “ Universitas Islam Bandung 2023.<sup>19</sup>

Permasalahan yang dapat dikaji dari penelitian tersebut adalah bahwa di Indonesia masih terjadi masalah pembayaran pajak terhadap aset

---

<sup>19</sup> Salwa Alya Fitri, Penghapusan Pajak Pada Aset Wakaf Di Indonesia Menurut Hukum Positif, Tahkim, Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam. Vol.6 No.1 (Maret, 2023), <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/tahkim>

wakaf dikarenakan aset wakaf tersebut belum memenuhi ketentuan perundang-undangan wakaf yang berlaku, sehingga aset wakaf tersebut tidak dikecualikan dari objek pajak tersebut. Aset wakaf tersebut belum mempunyai sertifikat wakaf ataupun Akta Ikrar Wakaf yang menjadikan masih terjadinya pembayaran pajak terhadap aset wakaf tersebut belum adanya pengecualian obyek pajak. Dari permasalahan tersebut setelah melakukan penelitian, peneliti menemukan hasil bahwa Di Indonesia pada aset wakaf akan adanya penghapusan pajak dikarenakan wakaf dikatakan sebagai pengecualian sebagai objek pajak sesuai dalam UU No 12 Pasal 3 ayat 1 Tahun 1985 atau PP No 71 Pasal 6 Tahun 2008 yang dipertegas bahwa dalam peraturan tersebut ditujukan bahwa wakaf dikecualikan sebagai objek pajak dalam Pemerintah Daerah No 18 Tahun 2010 dengan syarat pada aset wakaf tersebut terdapat sertifikat wakaf maupun akta ikrar wakaf.

5. Penelitian Hendra Akbar Nugraha dengan judul “Pendaftaran Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Petuk Pajak Bumi Dengan Peruntukan Sebagai Gedung Peribadatan” Universitas Airlangga 2018.<sup>20</sup>

Pokok kajian yang dapat diambil yakni untuk melindungi peruntukan tanah wakaf dan menjaganya agar tidak hilang maka tanah wakaf perlu didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar diterbitkan bukti surat

---

<sup>20</sup> Hendra Akbar Nugraha, Pendaftaran Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Petuk Pajak Bumi Dengan Peruntukan Sebagai Gedung Peribadatan, *Jurist-Diction* Volume 1 No. 1, September 2018, <https://e-journal.unair.ac.id/JD/article/view/9733>

berupa sertipikat wakaf, maka ditetapkan dalam Hukum Tanah Nasional, hak atas tanah yang akan diwakafkan untuk kepentingan pendirian gedung peribadatan hanyalah hak atas tanah berupa Hak Milik. Diperlukannya tanah dengan status Hak Milik dikarenakan wakaf tanah untuk kepentingan pendirian gedung peribadatan harus wakaf untuk selamanya. Jika dilihat dari bentuk pembuktiannya, terdapat dua bentuk Hak milik atas tanah. Bentuk Hak Milik tersebut yaitu, Hak Milik yang sudah terdaftar, dan Hak Milik yang belum terdaftar.

**Tabel 2.1**

**Penelitian Terdahulu**

No.	Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Tony Mirza, STIA & P ADS Palembang 2019	Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir)	Meneliti Tentang Program Pemerintah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Sumenep	Penelitian Tersebut Merupakan Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir
2.	Nurulfadilla, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang 2018	Problematika Tanah Wakaf Yang Dikenakan Pajak (Studi Kasus Masjid Al-Hikmah Kelurahan Kaligawe	Wakaf yang masih dikenakan pajak karena kurangnya pemahaman Nadzir terhadap sertifikasi tanah wakaf.	Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sumenep dengan melihat peran Kementrian Agama terhadap problematika

		Kecamatan Gayamsari Kota Semarang )		yang terjadi saat akselerasi sertifikasi tanah wakaf tersebut.
3.	Furrotul Khasanah, Institut Agama Islam Faqih asy'ari Kediri 2022	Tinjauan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Terhadap Sertifikasi Wakaf Di Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri Jawa Timur	Peran perangkat desa atau badan pemerintahan berpengaruh terhadap problematika yang terjadi di masyarakat	Banyaknya tanah yang belum bersertikat dikarenakan masyarakat daerah tersebut kurang mengetahui tentang sertifikasi tanah wakaf
4.	Salwa Ayla Fitri, Velany Putri Rosidy, Hana Fatra Syauqi , Hafizatul Munawarah, Deden Reksa Herlambang Universitas Islam Bandung 2023	Penghapusan Pajak Pada Aset Wakaf Di Indonesia Menurut Hukum Positif	Problem yang sama yakni tentang wakaf tanah yang masih dikenakan pajak	Penelitian tersebut menggunakan hukum positif, sedangkan penelitian yang akan saya teliti menggunakan dasar hukum Undang-undang No. 41 Tahun 2004
5.	Hendra Akbar Nugraha, Universitas Airlangga 2018	Pendaftaran Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Petuk Pajak Bumi Dengan Peruntukan Sebagai Gedung Peribadatan	Problem yang sama yakni pendaftaran tanah wakaf yang belum bersertifikat	Penelitian tersebut terhadap petuk pajak bumi, sedangkan penelitian yang akan saya teliti yakni terhadap peran kementerian agama

## **B. Kerangka Teori**

### **1. Tinjauan Tentang Wakaf**

#### **a. Pengertian Tanah Wakaf**

Wakaf berasal dari kata *waqafa-yaqifu-waqfan*, yang berarti berhenti atau menahan. Menurut istilah (fikih), wakaf adalah menahan pokok harta benda wakaf dan menyalurkan manfaat atau hasilnya. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah (Pasal 1 UU 41/2004).<sup>21</sup>

Adapun tanah wakaf adalah aset milik pribadi yang diserahkan manfaatnya untuk kepentingan masyarakat dengan maksud mendekatkan diri kepada Allah dan mengharap pahala yang tidak terputus walaupun sudah meninggal dunia.<sup>22</sup> pewakafan tanah ini menjadi sebuah solusi bagi masyarakat muslim untuk dapat mengupayakan terwujudnya pemenuhan terhadap kebutuhan masyarakat dan kebutuhan dalam hal-hal terkait kegiatan keagamaan. Sehingga adanya wakaf merupakan solusi keumatan yang belum tentu dijumpai konsep serupa dalam masyarakat lain.<sup>23</sup>

Tanah wakaf di Indonesia termasuk dalam bidang Hukum Agraria, yaitu sebagai perangkat peraturan yang mengatur tentang bagaimana penggunaan dan

---

<sup>21</sup> Badan Wakaf Indonesia, *Buku Pintar Wakaf BWI*, (Jakarta timur 2021), 8

<sup>22</sup> Ika Faztin, "Hukum Menggunakan Tanah Wakaf untuk Kepentingan Pribadi," Blog, 28 Juli 2022, <https://yatimmandiri.org/blog/berbagi/tanah-wakaf/>.

<sup>23</sup> Agus Triyanta dan Mukmin Zakie, "Problematika Pengelolaan Tanah Wakaf: Konsep Klasik Dan Keterbatasan Inovasi Pemanfaatannya Di Indonesia," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 21, no. 4 (Oktober 2014): 583–606, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol21.iss4.art4>.

pemanfaatan bumi air dan ruang lingkup untuk kesejahteraan bersama. Perwakafan di Indonesia umumnya berobyek tanah, maka masalah perwakafan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 49 ayat (3) yang berbunyi: “*Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah*”. Di Indonesia wakaf dikenal dan dilaksanakan oleh umat Islam sejak agama Islam masuk ke Indonesia yang juga menjadi salah satu penunjang pengembangan agama dan masyarakat Islam. Salah satu pilar atau komponen dari Sistem Hukum Nasional yaitu Hukum Islam yang di dalamnya terdapat Lembaga Hukum Wakaf<sup>24</sup>, Masalah wakaf khususnya perwakafan tanah milik, jika dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria adalah sangat penting, sehingga kemudian perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik yang kemudian dikuatkan dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, sebagai aturan pelaksanaannya, sehingga wakaf tanah dapat digunakan sebagai salah satu sarana pengembangan kehidupan beragama dan bermasyarakat dan semakin luas dan kongkrit, khususnya bagi umat Islam dalam rangka mencapai kesejahteraan materiil dan sprituil menuju masyarakat adil dan makmur.

Di tengah problem sosial masyarakat Indonesia dan tuntutan akan kesejahteraan ekonomi akhir-akhir ini keberadaan lembaga wakaf menjadi sangat

---

<sup>24</sup> Arifin Bustanul, *Transformasi Hukum Islam ke Hukum Nasional Yayasan Al-Hikmah*, Jakarta, 2001

strategis. Di samping sebagai salah satu aspek ajaran Islam yang berdimensi spiritual, wakaf juga merupakan ajaran yang menekankan pentingnya kesejahteraan ekonomi.<sup>25</sup>

Obyek perwakafan di Indonesia umumnya masih berupa tanah, sehingga Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang disahkan pada tanggal 24 September 1960, dalam Pasal 49 ayat (3) mengatur bahwa: “Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Selanjutnya untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum dalam soal perwakafan tanah milik, pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan tanah milik, yang dalam konsideran menyebutkan:

- a. Bahwa wakaf adalah 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.
- b. Bahwa Peraturan Perundang-undangan yang ada sekarang ini yang mengatur tentang perwakafan tanah milik, selain belum memenuhi kebutuhan akan cara-cara perwakafan, juga membuka kemungkinan timbulnya hal-hal yang

---

<sup>25</sup> Salmawati, “Eksistensi Tanah Wakaf Dalam Pemanfaatannya Untuk Kemajuan Kesejahteraan Umum,” JCH (Jurnal Cendekia Hukum) 4, no. 2 (28 Maret 2019): 153, <https://doi.org/10.33760/jch.v4i2.106>.

tidak diinginkan disebabkan tidak adanya data-data yang nyata dan lengkap mengenai tanah-tanah yang diwakafkan.

- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (1) huruf b dan Pasal 49 ayat (3) Undang-undang 5 Tahun 1960, maka dipandang perlu untuk mengatur tatacara dan pendaftaran perwakafan tanah milik dengan Peraturan Pemerintah.

## **2. Syarat dan Rukun Wakaf**

Rukun merupakan suatu hal yang keberadaannya mutlak dipenuhi agar suatu perbuatan hukum itu sah dan mempunyai akibat hukum. Adapun yang menjadi rukun wakaf adalah sebagai berikut :

- a. Ada pihak yang berwakaf (wakif).

Pihak yang melakukan wakaf atas harta kekayaan yang dimilikinya harus memenuhi syarat, bahwa ia adalah orang yang berhak melakukan suatu perbuatan atau cakap bertindak menurut hukum, yakni orang yang telah dewasa (balig), sehat akalnya, dan tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum. Disamping itu dalam melakukan perbuatan hukum berupa wakaf, harus didasarkan atas kehendak sendiri, tidak boleh ada unsur paksaan sedikitpun di dalamnya<sup>26</sup>

- b. Objek berupa harta kekayaan yang diwakafkan.

Benda objek wakaf harus memenuhi persyaratan tertentu, yaitu kekal zatnya artinya barang yang diwakafkan tidak habis sekali pakai. Disamping itu benda yang

---

<sup>26</sup> Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi), (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), h. 167.

bersangkutan juga harus benar-benar milik orang yang mewakafkan tersebut secara sah menurut hukum. Menurut ketentuan PP No 28 tahun 1997 disyaratkan bahwa tanah yang di wakafkan harus merupakan tanah dengan status hak milik, bukan tanah dengan status hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, ataupun hak sewa. Serta tanah tersebut bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara.

c. Penerimaan dan pengelolaan harta wakaf (nadzir).

Penerima wakaf juga harus seorang yang cakap melakukan perbuatan hukum. Ia harus sudah dewasa, sehat akalnya, dan tidak terhalang untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum

d. Sighat berupa ijab qabul yang dilafazkan.

Lafaz artinya ucapan dari orang yang berwakaf bahwa dia mewakafkan untuk kepentingan tertentu atas sebuah obyek wakaf. Syarat Wakaf dalam kitab fiqh menyebutkan siapapun bisa menjadi nazir asal memenuhi syarat-syarat untuk menjadi nazir, seorang wakif pun bisa menunjuk dirinya sendiri atau orang lain menjadi nazir. Masa kerja nazir tidak seumur hidup, seorang nadzir bisa berhenti kapanpun apabila disebabkan oleh hal-hal yang bisa membatalkan dia sebagai nazir, seperti: a. Meninggal dunia, b. Mengundurkan diri, c. Dibatalkan kedudukannya sebagai nadzir oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan karena :

- 1) Tidak memenuhi syarat seperti diatur dalam Peraturan Pemerintah dan peraturan pelaksanaannya.
- 2) Melakukan tindak pidana kejahatan yang berhubungan dengan jabatannya sebagai nadzir.

3) Tidak dapat melakukan kewajibannya lagi sebagai nadzir<sup>27</sup>

### **3. Tinjauan Tentang Sertifikasi Tanah Wakaf**

#### **a. Pengertian Sertifikasi Tanah Wakaf**

Sertifikat tanah wakaf merupakan dokumen yang menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang diwakafkan. Proses ini dimulai dengan penerbitan akta ikrar wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), yang biasanya diwakilkan oleh Kantor Urusan Agama (KUA) yang berperan sebagai Majelis Ulama Kecamatan. Setelah itu, proses dilanjutkan dengan pendaftaran tanah wakaf oleh nazhir. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 Ayat (1), pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan secara berkesinambungan oleh pemerintah. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik dan yuridis mengenai tanah dan rumah susun. Pemerintah juga memberikan surat tanda bukti kepada bidang tanah yang memiliki hak dan kepemilikan, termasuk satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang terkait dengan tanah tersebut.<sup>28</sup>

Sertifikat adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian. Sedangkan sertifikasi adalah merujuk pada proses atau prosedur atau serangkaian proses yang merujuk pada kejadian atau peristiwa hingga

---

<sup>27</sup> Suparman Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, (Jakarta: Darul Ulum Press, 1999), h. 79.

<sup>28</sup> Ismiyati, *Analisis Hukum Administrasi Terhadap Kebijakan Pemerintah Mengenai Pembebasan Biaya Sertifikasi Tanah Wakaf*, *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 2 Issue 1, March 2019, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/5063/2679>

(untuk) seseorang atau lembaga mendapatkan sertifikat atau piagam.<sup>29</sup> Sertifikat tanah adalah sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Tanah yang diwakafkan adalah tanah hak milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan atau perkara.

Secara prinsip, kewajiban untuk melakukan pencatatan dalam transaksi muamalah telah dijelaskan dalam hukum Islam, sebagaimana yang disebutkan dalam surah *Al-Baqarah* ayat 282, di mana Allah menyiratkan pentingnya mencatat setiap perbuatan hukum dalam muamalah dengan catatan yang akurat dan lengkap. Tujuan dari kewajiban pencatatan dalam setiap transaksi muamalah adalah untuk mencegah penyelewengan, perselisihan, atau kelalaian terhadap harta benda di masa mendatang. Pelaksanaan pencatatan ini dapat digunakan sebagai bukti tertulis, yang memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat daripada bukti lain dalam konteks hukum perdata. Sertifikat tanah adalah sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Tanah yang diwakafkan adalah tanah hak milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan atau perkara.<sup>30</sup>

Oleh karena itu, karena wakaf juga merupakan salah satu bentuk transaksi hukum dalam muamalah, maka setiap tindakan wakaf juga harus didaftarkan dan dicatat oleh lembaga yang berwenang yang berkaitan.

---

<sup>29</sup> <https://www.kompasiana.com/1b3lasmk/54f390be745513942b6c7b03/analisis-artikamus-dari-kata-sertifikasi%20> (diakses pada hari minggu, tanggal 08 Oktober 2023, Pukul 16:16 WIB)

<sup>30</sup> M. Fatahillah, Perlindungan Hukum Tanah Wakaf Yang Tidak Memiliki Sertifikat (Studi Terhadap Putusan Wakaf Di Mahkamah Syar'iyah Aceh). Kalam: Jurnal Agama Dan Sosial Humaniora, 2019. <https://lsamaaceh.com/journal/index.php/kalam/article/view/56>

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan sertifikasi tanah wakaf adalah proses atau prosedur yang merujuk kepada kejadian atau peristiwa untuk seseorang atau lembaga mendapatkan sertifikat tanah hak milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan atau perkara.<sup>31</sup>

b. Tujuan Pendaftaran Tanah Wakaf

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikannya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Berdasarkan penjelasan di atas, memahamkan bahwa pentingnya pendaftaran tanah wakaf, karena dari pendaftaran tanah wakaf ke BPN, maka akan keluarlah sertifikat wakaf yang merupakan bukti telah terjadinya wakaf. Pemerintah sudah berupaya menertibkan aset wakaf, seperti Instruksi Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2013

---

<sup>31</sup> Loka Oktara, "Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf Di Kelurahan Pematang Gubernur Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu" (Undergraduate thesis, Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu, Bengkulu 2019, [Http://Repository.Iainbengkulu.Ac.Id/2707/1/Skripsi%20loka%20oktara.Pdf](http://Repository.Iainbengkulu.Ac.Id/2707/1/Skripsi%20loka%20oktara.Pdf)

Tentang Percepatan Pelaksanaan Program Strategis BPN RI Tahun 2013 dimana tujuan instruksi tersebut untuk legalisasi tanah wakaf sehingga tercipta kepastian hukum atas tanah wakaf tersebut.

Manfaat sertifikasi tanah wakaf yaitu sebagai modal dasar eksisnya lembaga wakaf, menghindari adanya gugatan dari pihak lain atas status tanah wakaf karena mahal nya tanah masa kini dan mendatang, untuk menguatkan status tanah wakaf sebagai fakta sejarah supaya tidak tergusur atau disalahgunakan. Selain itu, juga memperoleh jaminan dan kepastian hukum mengenai tanah yang diwakafkan. Apabila sertifikat tanah wakaf telah dibalik nama atas nama nazhir, maka nazhir akan memperoleh jaminan dan kepastian hukum untuk memberdayakan wakaf.

c. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Wakaf

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf;

6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 Ttg Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
8. Instruksi Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1/Ins/Ii/2018 Tentang Percepatan Pensertipikatan Tanah Tempat Peribadatan Di Seluruh Indonesia;
9. Surat Edaran Nomor 1/Se/Iii/2018 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Tempat Peribadatan Di Seluruh Indonesia.<sup>32</sup>

#### **4. Pendaftaran Tanah Wakaf Melalui PTSL**

##### **a. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Dalam rangka pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau disebut PTSL. Peraturan Menteri ini antara lain mengatur

---

<sup>32</sup> Agus Purwantoro, “Pendaftaran Tanah Wakaf, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Kabupaten Sumenep”, 2022

objek pendaftaran tanah berupa tanah wakaf. Tanah wakaf dapat ditetapkan sebagai lokasi PTSL dengan ketentuan:

1. Tanah wakaf belum terdaftar yang masuk penetapan lokasi PTSL dapat diproses pendaftarannya sampai diterbitkan sertipikat tanah wakaf atas nama Nazhir.
2. Biaya pendaftaran tanah wakaf dibebankan pada Anggaran PTSL melalui APBN atau dapat dibebankan pada anggaran Kementerian Agama.<sup>33</sup>

b. Pengertian Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap PTSL

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap, yang merupakan salah satu program pemerintah untuk

---

<sup>33</sup> Deni Prasetyo, *Buku Saku Sertifikasi Tanah Wakaf, (BWI dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN RI 2021)* <File:///C:/Users/Zero%20computer/Downloads/Buku-Saku-Sertifikasi-Tanah-Wakaf.Pdf>

mengatasi permasalahan pensertifikatan tanah dengan percepatan pensertifikatan tanah.<sup>34</sup>

Dalam Permen No 6 tahun 2018 Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

#### c. Percepatan Pendaftaran Tanah Wakaf Melalui Program Lintas Sektor

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah wakaf melalui program lintas sektor sebagai pelaksanaan Nota Kesepahaman Antara Kementerian Agama Republik Indonesia dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tanggal 25 Mei 2015 Nomor 9 TAHUN 2015; Nomor 9/SKB/V/2015 dan Nota Kesepahaman Antara Badan Wakaf Indonesia dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 11 September 2019 Nomor 002/BWI/MOU/2019; Nomor 22/SKB-HK.03.01/IX/2019, maka Kementerian Agama dan Badan Wakaf Indonesia menyampaikan usulan tanah wakaf yang belum bersertipikat kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

#### d. Biaya Pendaftaran Tanah Wakaf

---

<sup>34</sup> Nur Arifah, Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, 15 <https://repositori.unimma.ac.id/1068/>

1. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP)

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, mengatur subjek pihak tertentu di antaranya Wakif yang mendapat insentif pengenaan PNBP Rp. 0,- (nol rupiah) untuk pendaftaran tanah pertama kali dalam hal ini pendaftaran tanah wakaf, yang meliputi biaya pengukuran batas bidang tanah, pemeriksaan tanah oleh Panitia A, penerbitan sertipikat, serta penggantian Nazhir. Pihak tertentu yang mendapat insentif Rp. 0,- juga dipertegas kembali dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 25 Tahun 2016 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Terhadap Pihak Tertentu. Peraturan Menteri ini tidak melakukan pembatasan luasan tanah Wakaf yang dikenakan insentif Rp. 0,- (nol rupiah).

e. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Terdapat beberapa peraturan yang menjadi dasar pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
2. Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap

4. Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 37/KEP-7.1/I/2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

### **3. Akselerasi Tanah Wakaf**

Wakaf tanah masih mendominasi di Indonesia. Data Sistem Informasi Wakaf (Siwak) Kementerian Agama Republik Indonesia menunjukkan bahwa aset tanah wakaf sejumlah 51.261,14 Ha yang tersebar di 382.318 lokasi. Dari jumlah tersebut, 61,12% sudah bersertifikat wakaf. Aset wakaf digunakan untuk tempat ibadah, makam, pondok pesantren, atau lembaga pendidikan.<sup>35</sup> Aset yang belum bersertifikat wakaf berpotensi menimbulkan masalah. Beberapa masalah yang muncul antara lain dimintanya kembali aset wakaf oleh ahli waris, aset dijual kepada pihak ketiga, penguasaan aset wakaf oleh keluarga nadzir secara turun temurun, serta aset wakaf yang tidak terawat dengan baik oleh nadzir.

Sertifikasi tanah wakaf juga ditemui di Kabupaten Sumenep. Tanah wakaf di Kabupaten Sumenep seluas 21,39 Ha. Dari jumlah tersebut, aset wakaf yang sudah bersertifikat hanya 38,10% dari 61,90% yang belum memiliki kejelasan status.<sup>36</sup> Data di atas menunjukkan bahwa 2/3 tanah wakaf di Kabupaten Sumenep belum memiliki kekuatan hukum. Padahal, sudah selayaknya praktik wakaf di Kabupaten Sumenep sudah berkembang pada objek selain tanah, seperti wakaf uang, properti atau hak kekayaan intelektual. Mengingat tingkat perkembangan keagamaan, ekonomi, dan pendidikan di Kabupaten Sumenep sudah mengalami

---

<sup>35</sup>Sistem Informasi Wakaf, diakses 2 Februari 2024, 17:17 WIB [https://siwak.kemenag.go.id/siwak/tanah\\_wakaf\\_kab.php?\\_pid=MC9jYk9XaE8rVERXNG1KRFFMckkyUT09&\\_kid=TVZnSDd0eUNoMU5HSHk4UHJ2cGMrQT09](https://siwak.kemenag.go.id/siwak/tanah_wakaf_kab.php?_pid=MC9jYk9XaE8rVERXNG1KRFFMckkyUT09&_kid=TVZnSDd0eUNoMU5HSHk4UHJ2cGMrQT09).

<sup>36</sup> Sistem Informasi Wakaf :.Kementerian Agama RI, "Data Tanah Wakaf Kabupaten Sumenep"

perkembangan signifikan. Untuk itu, aspek tanah wakaf harus segera dituntaskan sehingga masyarakat dapat melaksanakan jenis-jenis wakaf lainnya.

Untuk mencapai akselerasi tanah wakaf yang diinginkan diperlukan manajemen dalam pengelolaan dan pendayagunaan wakaf, Manajemen dalam pengelolaan dan pendayagunaan wakaf adalah proses mengatur dan mengelola harta wakaf dengan tujuan memaksimalkan potensinya bagi masyarakat. Prinsip-prinsip manajemen wakaf meliputi pengelolaan harta wakaf dan pendayagunaan yang efektif dan efisien, serta pengembangan wakaf produktif. Dalam pengelolaan wakaf tunai, peran vital dari institusi wakaf skala nasional adalah untuk mengelola harta wakaf dengan baik dan benar, sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>37</sup>

Sumber daya manusia yang komprehensif dan terprogram, seperti nadzir yang bermutu dan terampil, juga merupakan unsur yang penting dalam pengelolaan wakaf. Pengelolaan sumber daya manusia atau nadzir wakaf menjadi bagian yang penting dari tugas manajemen organisasi wakaf, sebagai upaya untuk mencapai efektivitas organisasi wakaf, Pendayagunaan wakaf harus diciptakan dengan baik untuk mencapai tujuan pendayagunaan harta wakaf yang efektif dan efisien. Badan wakaf yang beroperasi dengan baik dapat mengembangkan potensi wakaf sesuai syariah untuk kemaslahatan masyarakat.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Ahmad atabik, Strategi Pendayagunaan dan Pengelolaan Wakaf Tunai di Indonesia, ZISWAF, Vol. 1, No. 2, Desember 2014

<https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/Ziswaf/article/download/1490/1368>

<sup>38</sup> Murni Himawati ZISWAF, Manajemen Pendayagunaan Wakaf Untuk Pembangunan Sarana Dan Prasarana Desa Terpencil Pada Badan Wakaf Al Quran Jakarta, UIN Syarif Hidayatullah 2014

Adapun Manajemen dalam pengelolaan dan pendayagunaan Wakaf terbagi menjadi 5 yaitu:

1. Perencanaan, merupakan suatu proses menentukan sasaran yang ingin dicapai, tindakan yang seharusnya dilaksanakan, bentuk organisasi yang tepat untuk mencapainya dan sumber daya insani yang bertanggung jawab terhadap kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan.
2. Pengorganisasian, adalah penentuan sumber daya-sumber daya dan kegiatan-kegiatan yang dibutuhkan untuk pencapaian tujuan organisasi.
3. Perancangan dan pendayagunaan suatu organisasi atau kelompok kerja yang akan dapat membawa hal-hal tersebut ke arah tujuan.
4. Penugasan tanggung jawab tertentu. Pelaksanaan, dari seluruh rangkaian proses manajemen, pelaksanaan merupakan fungsi manajemen yang paling utama.
5. Pengawasan, adalah penemuan dan penerapan cara dan peralatan untuk menjamin bahwa rencana telah dilaksanakan sesuai dengan yang telah ditetapkan.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Sahid, "Memprogramkan Pengenalan Manajemen Wakaf Di Desa Cinangka, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor" Empowerment Journal Volume II Nomor 1 2023, <https://jurnal.feb-inais.ac.id/index.php/SahidEmpowermentJ>

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi Penelitian ialah sebuah cara atau usaha untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, menuliskan, menyusun merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.<sup>40</sup>

#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis-empiris. Penelitian yuridis-empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>41</sup>

#### B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi lapangan (*field research*) yaitu dengan mencari data secara langsung di lokasi penelitian dengan melihat objek yang diteliti. Dimana peneliti melakukan eksplorasi secara mendalam terhadap program, kejadian, aktivitas, terhadap satu atau lebih orang. Peneliti memilih jenis penelitian lapangan karena yang akan diteliti ialah mengenai program akselerasi sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Sumenep.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Cholid Narbuko, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003, 1

<sup>41</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004, 134

<sup>42</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi Kuantitatif, Kualitatif dan (Mixed Methods)* Bandung, Albeta 2013, 15

### C. Sumber Data

Data primer adalah Penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum seseorang atau kelompok masyarakat yang berhubungan dengan hukum dan sumber data yang digunakan yaitu wawancara atau observasi yang dilakukan oleh peneliti dengan mendatangi langsung tempat penelitian tersebut agar menggambarkan dengan mudah dan mendapat data yang valid.<sup>43</sup> Data ini didapatkan melalui wawancara langsung dengan Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Atas Tanah dan Ruang, Anna Martina Anggitasari, S. ST. Dan Ketua BWI Kabupaten Sumenep, Drs. H. Hosnan, M.Pd.I.

a. Data sekunder adalah data tambahan yang diperoleh dari berbagai bahan hukum yang berhubungan dengan penelitian. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)
2. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap.
3. PP No 42 Tahun 2006 tentang pelaksanaan UU No 41 Tahun 2004
4. Kompilasi Hukum Islam
5. Buku-buku yang membahas tentang wakaf
6. Buku-buku fikih yang berhubungan dengan wakaf

---

<sup>43</sup> Dr. Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Tangerang Selatan: UNPAM Press, 2018), 61-65

## b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik penelitian dengan cara mengumpulkan data ini memiliki korelasi yang sangat erat yang saling berkesinambungan. Maka dari itu, ada beberapa cara dalam teknik pengumpulan data yaitu studi kepustakaan/studi dokumen, wawancara, daftar pertanyaan dan pengamatannya. Dalam proses pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti yaitu dengan menggunakan metode-metode penelitian tertentu yang disesuaikan yaitu dengan cara tanya jawab, pengamatan dan dokumentasi untuk mengumpulkan data sebanyak mungkin.

### a) Wawancara

Wawancara adalah sebuah alat pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan informasi langsung dari narasumber atau informan. Yakni wawancara dengan Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Atas Tanah dan Ruang, Anna Martina Anggitasari, S. ST. Dan Ketua BWI Kabupaten Sumenep, Drs. H. Hosnan, M.Pd.I

Secara garis besar ada dua macam pedoman wawancara yaitu :

1. Pedoman wawancara yang tidak terstruktur, hanya memuat garis besar yang ditanyakan.
2. Pedoman wawancara terstruktur yaitu pedoman wawancara yang disusun terperinci sehingga menyerupai check-list.

Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terstruktur. Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang sudah

tersusun secara sistematis dan data lengkap untuk pengumpulan datanya, pedoman yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan.<sup>44</sup>

b) Dokumentasi

Dokumentasi ialah studi yang dilakukan pada data-data yang bersifat fisik atau bukti yang berhubungan dengan akselerasi sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Sumenep.

c. Teknik Analisis Data

Menurut Miles & Huberman analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi.<sup>45</sup> Tiga alur tersebut adalah sebagai berikut:

d. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data merupakan bagian dari analisis. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi.

e. Penyajian Data

Miles & Huberman membatasi suatu penyajian sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan

---

<sup>44</sup> Amiruddin Dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Grafindo Persada 2003), 82

<sup>45</sup> Matthew B Miles, A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analysis*, Jakarta: Sage Publications : 1992, 10.

pengambilan tindakan. Penyajian-penyajian yang lebih baik merupakan suatu cara yang utama bagi analisis kualitatif yang valid, yang meliputi: berbagai jenis matrik, grafik, jaringan dan bagan. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih. Dengan demikian seorang penganalisis dapat melihat apa yang sedang terjadi, dan menentukan apakah menarik kesimpulan yang benar atautkah terus melangkah melakukan analisis yang menurut saran yang dikisahkan oleh penyajian sebagai sesuatu yang mungkin berguna.<sup>46</sup>

f. Kesimpulan

Penarikan kesimpulan menurut Miles & Huberman hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Verifikasi itu mungkin sesingkat pemikiran kembali yang melintas dalam pikiran penganalisis (peneliti) selama ia menulis, suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan, atau mungkin menjadi begitu seksama dan menghabiskan tenaga dengan peninjauan kembali serta tukar pikiran di antara teman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif atau juga upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain. Singkatnya, makna-makna yang muncul dari data yang lain harus diuji kebenarannya, kekokohnya, dan kecocokannya, yakni yang merupakan validitasnya. Kesimpulan akhir tidak hanya terjadi pada waktu proses

---

<sup>46</sup> Matthew B Miles, A. Michael Huberman, 11

pengumpulan data saja, akan tetapi perlu diverifikasi agar benar-benar dapat dipertanggungjawabkan.<sup>47</sup>

g. Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data ini dilakukan bertujuan untuk menghindari adanya kesalahan yang terlewatkan oleh peneliti. Metode pengecekan keabsahan data yang dilakukan oleh peneliti adalah dengan cara Triangulasi.

Triangulasi ialah metode penelitian yang paling sering digunakan untuk menguji dan membandingkan data hasil pengamatan dengan data asil wawancara, observasi dan dokumentasi-dokumentasi yang telah diperoleh oleh peneliti.<sup>48</sup>

Triangulasi adalah strategi untuk mengumpulkan data dengan menggabungkan berbagai teknik dan sumber data yang telah ada, yang digunakan untuk memverifikasi atau membandingkan data yang telah diperoleh. Dalam penelitian ini, untuk memastikan kevalidan data, dilakukan triangulasi, yang melibatkan tiga metode pengujian data: triangulasi sumber, triangulasi teknik, dan triangulasi waktu.

- a) Triangulasi sumber, artinya mengacu pada keabsahan data yang diperoleh agar dapat memvalidasi informasi yang sesuai maka peneliti melakukan pemeriksaan perbandingan dengan melalui pengecekan ulang terhadap suatu informasi dengan beberapa metode, waktu dan alat yang berbeda (Sugiyono, 2016). Triangulasi sumber data melibatkan pengeksplorasian kebenaran informasi tertentu melalui beragam metode dan sumber perolehan data. Contohnya, di

---

<sup>47</sup> Matthew B Miles, A. Michael Huberman, 11

<sup>48</sup> Ahmad Tanzeh, *Metode Penelitian Praktis*, (Jakarta: PT Bina Ilmu, 2004), 4

samping wawancara dan observasi, peneliti dapat menggunakan teknik seperti observasi terlibat, dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan resmi, catatan pribadi, dan gambar atau foto. Setiap metode ini menghasilkan bukti atau data yang unik, yang kemudian memberikan wawasan yang berbeda terhadap fenomena yang diselidiki. Dengan menggabungkan berbagai perspektif ini, peneliti dapat memperluas pengetahuan untuk mencapai kebenaran yang dapat dipercaya.<sup>49</sup>

- b) Triangulasi Teknik, Triangulasi bertujuan untuk memvalidasi data dengan memeriksa data dari sumber yang sama namun dengan teknik yang berbeda. Dengan melakukan diskusi atau perbandingan data dari sudut pandang yang berbeda, peneliti berusaha memastikan kebenaran atau kemungkinan kebenaran data yang diperoleh. Sebagai contoh, data yang didapatkan dari wawancara kemudian dibandingkan dengan data dari dokumentasi. Pendekatan ini memastikan kevalidan data yang diperoleh.
- c) Triangulasi waktu, Teknik ini digunakan untuk mengevaluasi keakuratan data dengan memperbaiki data melalui proses seperti wawancara, observasi, atau pengumpulan data pada waktu dan situasi yang berbeda. Jika hasil evaluasi menunjukkan perbedaan dalam data, proses evaluasi ini dapat diulangi hingga data yang valid ditemukan. Tujuan dari proses ini adalah untuk memverifikasi kebenaran data yang diperoleh. Sesuai dengan konsep triangulasi, penulis melakukan pengujian data dengan menggunakan berbagai sumber data. Dalam

---

<sup>49</sup> M. Rahardjo, *Triangulasi dalam penelitian kualitatif*, 2010, <http://repository.uin-malang.ac.id/1133/>

penelitian ini, penulis melakukan triangulasi sumber untuk memastikan kevalidan sumber data yang digunakan.

Dalam penelitian ini, peneliti mengambil data dari beberapa sumber antara lain:

- 1) Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep
- 2) Ketua Badan Wakaf Indonesia (BWI) Kabupaten Sumenep

Data yang telah diperoleh kemudian dianalisa dan melakukan pengecekan ulang, untuk dapat mengetahui apakah pemahaman peneliti telah sesuai dengan yang disampaikan oleh narasumber.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum**

##### **1. Profil Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan badan pemerintah di luar kementerian yang bertanggung jawab dalam urusan pertanahan, dengan unit-unit kerja seperti Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di setiap Provinsi, Kabupaten, dan Kota. Tugas utamanya adalah melakukan pendaftaran hak atas tanah dan menjaga daftar umum pendaftaran tanah.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep terletak di Jl. Payudan Barat No.02, Pabian, Kabupaten Sumenep, Jawa Timur. Dalam konteks regional Jawa Timur maka kedudukan geografis Kabupaten Sumenep memiliki peran strategis dalam rangka menunjang laju pertumbuhan dan pengembangan daerah sekitarnya, maupun sebagai pusat pengembangan wilayah. Kondisi geografis yang demikian menemui berbagai hambatan didalam pengembangan kegiatan pembangunan dan pemerintahan.

Visi, Misi, dan Tujuan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN telah ditetapkan dalam Renstra 2020- 2024. Visi dan Misi Kementerian tersebut berpedoman kepada Visi dan Misi Presiden terpilih dalam RPJMN. Visi yang terdapat di dalam Renstra K/L merupakan rumusan umum mengenai keadaan yang ingin dicapai oleh Kementerian/Lembaga pada akhir periode perencanaan. Dalam

mewujudkan visi tersebut dirumuskan Misi Kementerian/Lembaga yang berupa rumusan umum upaya yang dilaksanakan untuk mewujudkan Visi.

a. Visi

Visi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN yaitu Terwujudnya penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk mendukung tercapainya: “Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong”. Visi tersebut akan menjadi guidance, motivasi dan target kinerja yang ingin dicapai dalam lima tahun yang akan datang dengan mewujudkan pengelolaan ruang dan pertanahan dan yang terpercaya dan berstandar dunia guna mendukung Visi dan Misi Presiden dan Wakil Presiden dalam melayani masyarakat menuju “Terwujudnya Indonesia Maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong”.

b. Misi

Untuk mencapai visi tersebut, berdasarkan mandat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dijalankan melalui 2 Misi dengan uraian sebagai berikut:

Misi Pertama : Menyelenggarakan Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Produktif, Berkelanjutan, dan Berkeadilan dioperasionalkan dengan berorientasi terhadap pembangunan yang berkelanjutan yang mencakup aspek-aspek: (1) aspek ekonomi: dengan penyelenggaraan penataan ruang dan pertanahan yang produktif; (2) aspek lingkungan: yaitu penyelenggaraan penataan ruang dan

pertanahan yang berkelanjutan; dan (3) aspek sosial: yaitu penyelenggaraan penataan ruang dan pertanahan yang berkeadilan.

Misi Kedua : Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia agar mampu bersaing dengan negara lain dalam lingkup regional maupun global, tetapi juga mendorong terwujudnya masyarakat yang semakin sejahtera dan maju.

c. Tujuan dan Sasaran Strategis

Tujuan disusun sebagai implementasi atau penjabaran Misi, dengan target yang spesifik dan terukur dalam suatu sasaran. Tujuan dan Sasaran menjadi penting untuk dirumuskan dengan memperhatikan berbagai aspek secara komprehensif. Penjabaran Tujuan ke dalam Sasaran Strategis disusun dengan memperhatikan Paradigma Manajemen Ruang dan Pertanahan (Land Management Paradigm).

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

- a) Perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah,

pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;

- b) Koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- c) Pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- d) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e) Pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
- f) Pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, lembaga ini memiliki tugas untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan dengan core function sebagai berikut:

- a) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pertanahan
- b) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan
- c) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah

- d) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- e) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan
- f) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penerbitan penguasaan dan pemilikan tanah serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang
- g) Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan
- h) Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN
- i) Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN
- j) Pelaksanaan, pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
- k) Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- l) Pelaksanaan pengembangan sumberdaya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota (pasal 8 Perpres No. 48 tahun 2020). Fungsi tersebut dijalankan dengan fungsi pendukung seperti : koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi, pengawasan, pengelolaan barang milik/kekayaan negara, pelaksanaan

bimbingan teknis dan supervisi, serta pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif.

Guna mendukung tugas dan fungsi Kantor pertanahan Kabupaten Sumenep dalam menjalankan mandat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, maka disusun perencanaan sebagai pedoman kinerja dan penganggaran dokumen perencanaan strategis. Perencanaan strategis Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep merupakan dasar utama penyelenggaraan Kantor Pertanahan selama 5 (lima) tahun ke depan. Rencana Strategis (Renstra) berpedoman pada Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang RPJMN 2020-2024, akan dijabarkan dalam Rencana Kerja (Renja) yang disertai dengan penganggaran dan penetapan kinerjanya setiap tahun, sehingga Rencana Strategis menjadi dokumen penting yang disusun secara komprehensif, holistik dan integratif melalui pendekatan teknokratik, politik, partisipatif serta bottom up dan topdown.

## **2. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep**

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan dalam pemberian hak atas tanah negara, seperti dalam pelaksanaan program transmigrasi, retribusi tanah, konsolidasi tanah, dan pendaftaran tanah.<sup>50</sup> Dalam pasal 19 UU No 5 Tahun 1960 berbunyi :

---

<sup>50</sup> Petrik P. E. Kolinug, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Lex Et Societatis*, Vol. V/No. 7/Sep/2017  
<https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/Index.Php/Lexetsocietatis/Article/View/18099>

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selain itu, Menteri Agraria/Kepala BPN memiliki kewenangan dalam penetapan hak atas tanah dan kegiatan pendaftaran tanah, termasuk tanah wakaf.<sup>51</sup> BPN juga memiliki kewenangan dalam menangani sengketa pertanahan, yang diatur didalam Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> <https://peraturan.bpk.go.id/Details/255209/permen-agrariakepala-bpn-no-16-tahun-2022>  
(Diakses pada tanggal 04 Februari 2024, 16:23 WIB)

<sup>52</sup> Galih Orlando, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menangani Sengketa Pertanahan, Vol 3 No 2 Oktober 2017,  
<https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/1328>

### **3. Program Kerja Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep**

- a) Sasaran PROGRAM 1 : Terciptanya organisasi yang adaptif dan akuntabel
- b) Sasaran PROGRAM 2 : Terwujudnya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dan Pemberdayaan Masyarakat Penerima Redistribusi Dan Legalisasi Aset
- c) Sasaran PROGRAM 3 : Terwujudnya Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dan Legalisasi Aset
- d) Sasaran PROGRAM 4 : Berkurangnya Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan
- e) Realisasi Keuangan Per Kegiatan .<sup>53</sup>

Disamping melaksanakan kegiatan sebagaimana perjanjian kinerja, Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep juga melaksanakan kinerja lainnya dalam rangka memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat berupa : (1) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL); (2) Quick Service dengan Layanan Elektronik; (3) berkoordinasi dengan Pemerintah Kabupaten Sumenep dalam rangkah Legalisasi Asset Tanah Pemerintah, Sertifikasi Hak Tanah Lintas Sektor, Reforma Agraria serta kegiatan yang keterkaitannya dengan tugas pokok dan fungsi Kantor Pertanahan.

---

<sup>53</sup> Laporan Kinerja Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep Tahun 2022, <https://kab-sumenep.atrbpn.go.id/laporan-kinerja> (Diakses 1 February 2024, 16: 43 WIB)

## **B. Hasil Penelitian**

### **1. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Akselerasi Sertifikasi Tanah**

#### **Wakaf di Kabupaten Sumenep**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep memiliki kewenangan dalam sertifikasi tanah wakaf. Proses sertifikasi tanah wakaf tersebut melibatkan beberapa persyaratan dan prosedur yang harus dipenuhi. Beberapa persyaratan umum untuk sertifikasi tanah wakaf termasuk sertifikat tanah, ikrar wakaf, akta ikrar wakaf, surat permohonan pensertifikatan yang ditujukan ke BPN, dan hasil surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) dari BPN. BPN memfasilitasi pengajuan kepengurusan tanah wakaf secara administratif untuk mengetahui kepastian luas tanah dan dokumen legalitas bidang tanah wakaf. Selain itu, BPN juga memiliki wewenang dan kapasitas untuk melakukan sertifikasi tanah secara resmi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Melalui sertifikasi, aset wakaf dapat lebih dilindungi secara hukum dan memastikan penggunaan tanah wakaf sesuai dengan kepentingan umat dan agama.<sup>54</sup>

#### **Data Sertifikasi Tanah Wakaf Tahun 2021, 2022, dan 2023**

**Tabel 4.1**

Data Sertifikasi Tanah Wakaf Tahun 2021, 2022, dan 2023

<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>Berkas AIW Masuk</b>	<b>Terbit Sertifikat</b>
2023	250	78	60
2022	122	100	100
2021	52	31	26

<sup>54</sup> Uswah, "Serifikasi Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Aset Wakaf" 27 Agustus 2023, Diakses 25 Januari 2024, <https://kalsel.kemenag.go.id/berita/582607/Peny-Zawa-Sertifikasi-Bentuk-Berlindungan-Hukum-Terhadap-Aset-Wakaf>

Sumber : Data Kantor BPN dan BWI Kabupaten Sumenep

Tahun 2023 = Sebanyak	90 Lokasi, 90 Desa, 70 Kecamatan Luas ± 120.850 m <sup>2</sup>
Tahun 2022= Sebanyak	89 Lokasi, 20 Desa, 13 Kecamatan Luas ± 32.537 m <sup>2</sup>
Tahun 2021= Sebanyak	32 Lokasi, 14 Desa, 7 Kecamatan Luas ± 31.525 m <sup>2</sup>

Dari data tersebut peneliti berharap dapat mengetahui informasi terkait berapa banyaknya target sertifikasi tanah wakaf tahun 2023 dan berapa yang sudah terealisasi. Proyeksi sertifikasi tanah wakaf di kabupaten sumenep relatif banyak, namun realisasinya tidak mencukupi, sebagaimana dinyatakan oleh Anna Martina Anggitasari selaku Seksi Pertanahan Kabupaten Sumenep, beliau mengatakan bahwa

“Data terkini menunjukkan Target sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Sumenep sebanyak 250 bidang, berkas AIW yang masuk sebanyak 78 bidang, dengan capaian realisasi sebanyak 60 bidang. Sedangkan untuk penerbitan sertifikat melalui program PTSL tahun 2023 telah ditetapkan sebanyak 17.018 bidang, realisasi telah terbit semua sertifikatnya. Namun dari 17.018 bidang. tidak ada diantaranya sertifikat tanah wakaf melalui program PTSL. BPN sendiri kurang mengerti mengenai alasan atau faktor yang menyebabkan hal tersebut, hanya saja tidak ada permohonan wakaf pada program PTSL.”<sup>55</sup>

Dari pernyataan Anna tersebut penyebab masih ada sisa 18 bidang tanah dari 78 bidang berkas yang masuk disebabkan kurang aktifnya masyarakat dalam mengikuti proses pendaftaran tanah wakaf. Selaras dg pernyataan diatas, Badan Wakaf Indonesia (BWI) Kabupaten Sumenep juga menyatakan

---

<sup>55</sup> Anna Martina Anggitasari, *wawancara*, (Sumenep, 22 Desember 2023)

“Data yang masuk atau berkas yang masuk tahun ini sebanyak 78 bidang tanah, dengan target capaian sebanyak 250 bidang, yang terbit sertifikat wakaf sebanyak 60 bidang, minimnya capaian tersebut disebabkan karena kurang aktifnya masyarakat dalam mengikuti prosedur pada pendaftaran tanah wakaf tersebut”<sup>56</sup>

Dari minimnya hasil sertifikasi tanah wakaf tersebut, tentunya Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerapkan kebijakan untuk mengatasi masalah tersebut di Kabupaten Sumenep. Alasan lain kurang aktifnya masyarakat disebabkan karena keterbatasan biaya yang diperlukan untuk mengurus sertifikasi tanah wakaf, serta masyarakat menganggap sulitnya persyaratan yang diperlukan dalam proses sertifikasi tanah tersebut. Hal ini diungkapkan oleh Anna Martina Anggitasari, yang menjabat sebagai Seksi Wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep. Lebih lanjut, beliau menyatakan bahwa

“Saat ini kebijakan dari BPN yang bertujuan untuk mempercepat atau memudahkan proses sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Sumenep yaitu dengan menjalankan kebijakan yang konsisten, mengikuti ketentuan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 2 tahun 2017. Dalam upaya memastikan implementasi kebijakan berjalan dengan optimal, BPN tidak hanya membatasi diri pada pengaturan tertulis, tetapi juga aktif melibatkan diri dalam kegiatan bimbingan teknis. Kerjasama juga tetap berjalan dengan Pusat Pelayanan Administrasi dan Informasi Wakaf (PPAIW) di seluruh Kabupaten Sumenep.”<sup>57</sup>

Selaras dengan pernyataan diatas, BWI Kabupaten Sumenep juga mengatakan

“Untuk merealisasikan target tersebut selain upaya fisik, pendekatan edukasi juga diterapkan secara intensif. Bukan hanya sebagai bentuk formalitas, namun juga sebagai langkah strategis untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi tanah wakaf. Bimbingan teknis diadakan sebagai sarana untuk memberikan pemahaman mendalam tentang proses sertifikasi tanah wakaf, melalui langkah-langkah tersebut, diharapkan dapat

---

<sup>56</sup> Hosnan, *wawancara*, (Sumenep, 21 Desember 2023)

<sup>57</sup> Anna Martina Anggitasari, *wawancara*, (Sumenep, 22 Desember 2023)

diatasi. Tidak hanya kendala logistik akibat letak geografis yang terpencil, adapun kendala yang dihadapi yakni masih rendahnya pemahaman masyarakat.<sup>58</sup>

Senada dengan pernyataan BPN diatas, Hosnan selaku ketua BWI Kabupaten Sumenep menambahkan

“Pengurus BWI Kabupaten Sumenep secara rutin melakukan konsultasi dan koordinasi dengan kantor BPN Kabupaten Sumenep dan pengurusnya. Sebagai contoh konkret, pada peringatan Hari Santri Nasional yang diselenggarakan di Graha Adipoday Kabupaten Sumenep, terjadi sinergi antara BWI dan BPN. Acara tersebut tidak hanya menjadi wadah untuk memperingati Hari Santri Nasional, tetapi juga dijadikan momentum untuk pengesahan sertifikat tanah wakaf dari NU kepada Masyarakat Sumenep secara simbolis.<sup>59</sup>

Adapun syarat pendaftaran sertifikat tanah wakaf jika tidak program PTSL, baik yang sudah SHM maupun yang belum. Pendaftaran wakaf tanah dan Hak Milik atas Rumah Susun diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri ini merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juncto Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf juncto Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> Hosnan, *wawancara*, (Sumenep, 21 Desember 2023)

<sup>59</sup> Hosnan, *wawancara*, (Sumenep, 21 Desember 2023)

<sup>60</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf

Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep yakni :

#### Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf

##### Pasal 2

(1) Hak atas Tanah yang telah diwakafkan hapus sejak tanggal Ikrar Wakaf dan statusnya menjadi benda Wakaf.

(2) PPAIW atas nama Nazhir menyampaikan AIW atau APAIW dan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran Tanah Wakaf atas nama Nazhir kepada Kantor Pertanahan, dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan AIW atau APAIW.

##### Pasal 3

(1) Tanah yang diwakafkan dapat berupa:

- a. Hak Milik atau Tanah Milik Adat yang belum terdaftar
- b. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Tanah Negara
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan
- e. Tanah Negara.

(2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya, kecuali tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.

(3) Dalam hal tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c akan diwakafkan untuk selama-lamanya, harus terlebih dahulu memperoleh izin tertulis/pelepasan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik.

#### Pasal 4

(1) Dalam hal Tanah Wakaf berupa Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a akan diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan, terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk pemisahan sertipikat tersebut.

(2) Pemisahan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan AIW atau APAIW, dan menjadi dasar untuk diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir.

## **2. Kendala Badan Pertanahan Nasional Dalam Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep**

Pada proses sertifikasi tanah wakaf tentu mengalami berbagai kendala, dari kendala tersebut tentunya BPN membuat strategi atau langkah yang akan diambil oleh BPN untuk mengatasi tantangan tersebut, seperti yang disampaikan oleh Anna Martina Anggitasari pada wawancaranya mengatakan

“Sesuai program kerja yang tercantum, Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggelar Bimbingan Teknis (bimtek) terkait

proses sertifikasi tanah wakaf, namun disamping itu terdapat beberapa kendala, diantaranya ketidakresponsifan dari Kantor Urusan Agama (KUA) setempat.”<sup>61</sup>

BWI Kabupaten Sumenep, Hosnan juga menyatakan

“Pada tahun ini, Kepala BPN Kabupaten Sumenep, Kepala seksi pengadaan tanah dan pengembangan, Kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran beserta BWI Kabupaten Sumenep mengadakan kegiatan Bimbingan teknis Pemsertifikatan Tanah Wakaf. Adapun peserta dalam kegiatan tersebut adalah pembuat Akta Ikrar Wakaf Kecamatan (Kepala KUA Kecamatan), dan Satgas Wakaf Kecamatan, kegiatan Bimtek diadakan di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep pada tanggal 2-3 Agustus 2023”<sup>62</sup>

Pada hakikatnya program PTSL bisa digunakan sebagai sarana untuk mempercepat sertifikasi tanah wakaf, dari banyaknya tanah yang telah tersertifikasi tersebut, peneliti ingin mengetahui lebih lanjut terkait apakah adanya kendala teknis atau hukum yang spesifik yang memperlambat atau menghambat proses sertifikasi tanah wakaf melalui Program PTSL di Kabupaten Sumenep. Namun demikian berdasarkan hasil wawancara dengan Anna Martina Anggitasari, beliau mengatakan

“Faktanya yang terjadi di lapangan masyarakat kurang aktif dalam program PTSL. Hambatan utama yang dihadapi dalam program PTSL adalah masih kurangnya minat masyarakat, rendahnya pengetahuan masyarakat, serta rendahnya cakupan peta pendaftaran.”<sup>63</sup>

Selanjutnya Hosnan, selaku ketua BWI Kabupaten Sumenep mengatakan

“Kendala yang terjadi adalah kurangnya tingkat aktivitas masyarakat dalam program tersebut. Hal ini dapat dilihat dari partisipasi atau keterlibatan dalam kegiatan PTSL dari berbagai

---

<sup>61</sup> Anna Martina Anggitasari, *wawancara*, (Sumenep, 22 Desember 2023)

<sup>62</sup> Hosnan, *wawancara*, (Sumenep, 21 Desember 2023)

<sup>63</sup> Anna Martina Anggitasari, *wawancara*, (Sumenep, 22 Desember 2023)

pihak, termasuk masyarakat yang cenderung rendah, minimnya antusiasme atau kesadaran terhadap manfaat serta urgensi pelaksanaan PTSL. Oleh karena itu, diperlukan upaya lebih lanjut untuk meningkatkan pemahaman dan motivasi seluruh pihak yang terlibat dalam program ini, guna memastikan keberhasilan dan dampak positif yang diinginkan dari PTSL.<sup>64</sup>

Untuk mengatasi kendala tersebut, bagaimana koordinasi antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan pihak terkait lainnya, seperti Pemerintah Daerah, Badan Wakaf Indonesia (BWI), dan Kementerian Agama, di Kabupaten Sumenep dalam mempercepat proses sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Sumenep. Koordinasi antar instansi tersebut tentunya berjalan dengan sangat baik. Anna martina anggitasari menyatakan

“Koordinasi dengan Kementrian Agama Kabupaten Sumenep dan BWI Kabupaten Sumenep terkait sertifikasi tanah wakaf masih terus dilakukan”<sup>65</sup>

Senada dengan pernyataan BPN diatas, Hosnan selaku ketua BWI Kabupaten Sumenep menambahkan

“Pengurus BWI Kabupaten Sumenep secara rutin melakukan konsultasi dan koordinasi dengan kantor BPN Kabupaten Sumenep dan pengurusnya. Sebagai contoh konkret, pada peringatan Hari Santri Nasional yang diselenggarakan di Graha Adipoday Kabupaten Sumenep, terjadi sinergi antara BWI dan BPN. Acara tersebut tidak hanya menjadi wadah untuk memperingati Hari Santri Nasional, tetapi juga dijadikan momentum untuk pengesahan sertifikat tanah wakaf dari NU kepada Masyarakat Sumenep secara simbolis.<sup>66</sup>

Adapun strategi dan target Sertifikasi Tanah Wakaf tahun 2024 yakni, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep telah mengidentifikasi 100

---

<sup>64</sup> Hosnan, *wawancara*, (Sumenep, 21 Desember 2023)

<sup>65</sup> Anna Martina Anggitasari, *wawancara*, (Sumenep, 22 Desember 2023)

<sup>66</sup> Hosnan, *wawancara*, (Sumenep, 21 Desember 2023)

bidang wakaf yang akan difokuskan untuk direalisasikan. Untuk merealisasikan 100 bidang wakaf tersebut, Anna Martina Anggitasari mengatakan

“Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki beberapa strategi, diantaranya melakukan koordinasi secara intensif ke Kementerian Agama (Kemenag) dan BWI Kabupaten Sumenep, mempermudah persyaratan untuk permohonan wakaf, mengaktifkan kembali sosialisasi kepada Masyarakat umum bahwa untuk kegiatan permohonan wakaf nol rupiah untuk PNBPNya, serta melakukan jemput bola dan door to door ke KUA untuk bidang-bidang tanah yang sudah mempunyai Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti ikrar wakaf.<sup>67</sup>

Ketua BWI Kabupaten Sumenep, Hosnan turut mengatakan

“BWI akan terus bekerjasama dengan BPN Kabupaten Sumenep, Kementerian Agama, serta pihak-pihak terkait lainnya dalam mengaktifkan kembali pemahaman masyarakat akan pentingnya pensertifikatan tanah wakaf”<sup>68</sup>

### **C. Pembahasan**

Sertifikasi tanah wakaf adalah prosedur yang merujuk kepada kejadian atau peristiwa untuk seseorang atau lembaga mendapatkan Sertifikat Tanah Hak Milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan atau perkara. Tujuan dari kewajiban pencatatan dalam setiap transaksi muamalah adalah untuk mencegah penyelewengan, perselisihan, atau kelalaian terhadap harta benda di masa mendatang. Pelaksanaan pencatatan ini dapat digunakan sebagai bukti tertulis, yang memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat daripada bukti lain dalam konteks hukum perdata.

---

<sup>67</sup> Anna Martina Anggitasari, *wawancara*, (Sumenep, 22 Desember 2023)

<sup>68</sup> Hosnan, *wawancara*, (Sumenep, 21 Desember 2023)

Realisasi Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep belum mencapai tingkat optimal yang signifikan, sebagaimana tercermin dalam data terkini yang disampaikan oleh Anna Martina Angggitasari sebagai Seksi Wakaf Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep mengenai Sertifikasi Tanah Wakaf. Data tersebut mengindikasikan bahwa pada tahun 2022 data menunjukkan sebanyak 100 bidang wakaf dari 100 berkas AIW masuk dan berhasil diterbitkan sertifikatnya, sedangkan pada tahun 2023 sebanyak 60 dari 78 target bidang wakaf yang berhasil memperoleh sertifikat, dengan Luas kurang lebih 120.850 m<sup>2</sup> dengan total 90 lokasi mencakup seluruh wilayah Kabupaten Sumenep. Fenomenalnya pencapaian ini belum menunjukkan komitmen Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep dalam melaksanakan tugasnya, yang tidak hanya terbatas pada proses sertifikasi, tetapi juga pada penyelenggaraan administrasi pertanahan secara menyeluruh. Tidak hanya kurang aktifnya peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep, namun minimnya keterlibatan masyarakat juga memicu terjadinya hal tersebut. Alasan kurang aktifnya masyarakat adalah karena masyarakat menganggap sulit persyaratan administrasi.

Hasil penelitian tersebut sesuai dengan hasil penelitian Furrotul Khasanah, Penelitian tersebut menjelaskan bahwa peran perangkat desa atau badan pemerintahan sekitar berpengaruh terhadap problematika yang terjadi pada masyarakat. Hal ini termasuk tidak tercapainya target dalam pelaksanaan Akselerasi Sertifikasi Tanah Wakaf.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Khasanah, Tinjauan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, 43

Faktor lain penghambat terealisasinya sertifikasi tanah wakaf yakni keterbatasan ekonomi masyarakat yang mengakibatkan terhambatnya proses pendaftaran sertifikasi tanah wakaf. Data yang didapatkan sesuai dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Toni Mirza. Hasilnya mengatakan bahwa kondisi sosial ekonomi masyarakat berdampak pada mereka yang menjadi pendaftar tanah wakaf. Masyarakat enggan mengikuti program tersebut dengan alasan ketidakcukupan biaya untuk melengkapi persyaratan sertifikasi tanah tersebut, dan juga masyarakat sudah cukup puas dengan kepemilikan tanah secara turun menurun.<sup>70</sup>

Hasil penelitian yang telah dilakukan peneliti, di Kabupaten Sumenep, Sertifikasi tanah wakaf dilakukan secara normal dengan prosedur dan penanganan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, data menunjukkan peningkatan terhadap sertifikasi tanah wakaf di tahun 2022 dan mengalami penurunan di tahun 2023. Namun meskipun demikian upaya Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep tidak hanya sebatas pelaksanaan tugas rutin, melainkan juga sebagai penyelenggara yang berkomitmen untuk menjaga kepatuhan terhadap regulasi yang telah ditetapkan, selain melakukan bimbingan teknis, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumenep juga bekerjasama dengan pemerintah daerah setempat untuk mempercepat sertifikasi tanah wakaf, hal tersebut menjadi sebuah sinergi yang memperkuat implementasi Sertifikasi Tanah Wakaf sesuai dengan arahan hukum yang berlaku, menjadikan proses tersebut lebih

---

<sup>70</sup> Mirza, Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), 62

transparan, akuntabel, dan berdaya guna untuk masyarakat serta pihak-pihak terkait dalam konteks pengelolaan tanah wakaf di Kabupaten Sumenep.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap, yang merupakan salah satu program pemerintah untuk mengatasi permasalahan pensertifikatan tanah dengan percepatan pensertifikatan tanah.

Dalam Permen No 6 tahun 2018 Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, namun pada kenyataannya PTSL tidak berimplikasi yg positif terhadap Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep, karena masyarakat tidak cukup aktif untuk mengurus Sertifikasi Tanah Wakaf melalui program PTSL tersebut.

Setiap tanah yang diniatkan untuk wakaf harus terdaftar dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW), dan kemudian nazhir bertanggung jawab untuk mendaftarkan dan mencatatnya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas tanah wakaf. Sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum yang sangat penting dalam menetapkan kepemilikan tanah, memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan, dan mencegah potensi sengketa di masa depan. Oleh karena itu, pentingnya proses Sertifikasi Tanah juga untuk

menghindari konflik di kemudian hari. Badan Pertanahan setempat perlu mengambil langkah strategis untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki tanah yang bersertifikat, sehingga dapat mengurangi risiko masalah hukum terkait kepemilikan tanah.

Berdasarkan data yang dilampirkan, menunjukkan bahwa terjadi penurunan dalam proses sertifikasi tanah wakaf. Salah satu strategi yang telah dilaksanakan adalah memberikan bimbingan teknis dan sosialisasi mengenai sertifikasi tanah wakaf kepada kepala Kantor Urusan Agama (KUA) di Kabupaten Sumenep. Oleh karena itu, di tahun 2024 ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyusun strategi baru untuk meningkatkan motivasi dan pemahaman hukum tentang pentingnya Pendaftaran Tanah Wakaf, beberapa strategi diantaranya yakni melakukan koordinasi secara intensif ke Kementrian Agama (Kemenag) dan BWI Kabupaten Sumenep, mempermudah persyaratan untuk permohonan wakaf, mengaktifkan kembali sosialisasi kepada Masyarakat umum bahwa untuk kegiatan permohonan wakaf nol rupiah untuk PNBPNya, serta melakukan jemput bola dan door to door ke KUA untuk bidang-bidang tanah yang sudah mempunyai Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti ikrar wakaf.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Dari hasil penelitian dan pembahasan mengenai Implementasi Undang-Undang No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Terhadap Sertifikasi Tanah Wakaf (Studi di Kabupaten Sumenep) dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

#### **A. Kesimpulan**

Dapat disimpulkan bahwa peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat berpengaruh untuk jalannya proses sertifikasi tanah. Kurangnya keaktifan Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan sosialisasi terhadap masyarakat dan minimnya keterlibatan masyarakat juga memicu terjadinya hambatan dalam akselerasi sertifikasi tanah.

Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep kurang aktif, hal ini dapat dilihat dari kinerja aktual dalam penyelesaian sertifikasi tanah wakaf yang belum mencapai tingkat optimal yang signifikan, sebagaimana tercermin dalam data terkini terkait sertifikasi tanah wakaf pada tahun 2023. Data tersebut menunjukkan bahwa dari total 250 bidang wakaf yang ada, hanya 60 di antaranya yang telah berhasil melewati proses untuk memperoleh sertifikat, dan hal ini mencakup semua bagian wilayah yang ada di Kabupaten Sumenep. Namun demikian, perlu ditegaskan bahwa dari jumlah total tersebut, tidak satupun bidang tanah wakaf yang telah didaftarkan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kondisi ini tampaknya dipengaruhi

oleh kurangnya minat masyarakat untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan program PTSL pada tahun ini.

## **B. Saran**

- 1) Kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) : Kondisi ketidak aktifan Masyarakat dalam proses sertifikasi tanah wakaf menjadi salah satu hambatan yang dihadapi, hendaknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu untuk mengatasi masalah ini secara berulang. Upaya untuk meningkatkan partisipasi dan responsifitas masyarakat dalam proses sertifikasi tanah wakaf perlu terus ditingkatkan, mungkin melalui pendekatan yang lebih intensif atau penyampaian informasi yang lebih jelas mengenai manfaat dan urgensi dari pelaksanaan sertifikasi tersebut.
- 2) Kepada Nadzhir : Diharapkan dapat ditingkatkan antusias dan pemahaman mereka terkait proses sertifikasi tanah wakaf agar menjadi lebih baik, seiring dengan terciptanya kesadaran akan urgensi dan manfaat dari proses tersebut.
- 3) Kepada Wakif : Hendaknya sebelum mewakafkan tanahnya Wakif memastikan bahwa nadzir yang ditunjuk untuk mengelola aset wakaf memiliki kemampuan yang sesuai untuk mengelola aset wakaf agar wakaf yang dikelola bisa berjalan secara efektif dan efisien sesuai hukum yang berlaku
- 4) Kepada Pemerintah Daerah : Diharapkan Pemerintah daerah memastikan teknologi yang tersedia digunakan secara optimal untuk mengelola aset wakaf, seperti sistem informasi yang efektif dan efisiensi untuk memudahkan masyarakat maupun madzhir dalam mengelola aset wakaf.

- 5) Kepada Kementrian Agama : Diharapkan Pemerintah daerah meningkatkan koordinasi dengan lembaga terkait, seperti Pemerintah Daerah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memastikan proses sertifikasi tanah wakaf berjalan dengan lancar dan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku agar terciptanya koordinasi yang baik antar pemerintah dengan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Ebook

Badan Wakaf Indonesia, *Buku Pintar Wakaf BWI*, Jakarta timur 2021

Faztin, Ika, “Hukum Menggunakan Tanah Wakaf untuk Kepentingan Pribadi,”  
Blog, 28 Juli 2022, <https://yatimmandiri.org/blog/berbagi/tanah-wakaf/>.

Prasetyo, Deni, *Buku Saku Sertifikasi Tanah Wakaf, (BWI dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN RI 2021)*  
<File:///C:/Users/Zero%20computer/Downloads/Buku-Saku-Sertifikasi-Tanah-Wakaf.Pdf>

Purnama, Randi, *Teori Penelitian Terdahulu*, Jakarta: Erlangga 2018,  
<https://www.scribd.com/document/467203877/Randi-Purnama-C-1610555-docx>

Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Proposal Penelitian*, Bandung: Alfabeta, 2015, [http://ucs.sulselib.net//index.php?p=show\\_detail&id=17407](http://ucs.sulselib.net//index.php?p=show_detail&id=17407)

### Jurnal

Furrotul Hasanah, Tinjauan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Terhadap Sertifikasi Wakaf Di Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri Jawa Timur, SALIMIYA: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam Volume 3, Number 4, Desember 2022, SALIMIYA: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam Volume 3, Number 4, Desember 2022, [Salimiya: Jurnal Studi Ilmu Keagamaan Islam \(iaifa.ac.id\)](http://iaifa.ac.id)

Hakim, Abdul, “Manajemen Harta Wakaf Produktif Dan Investasi Dalam Sistem Ekonomi Syari’ah,” *Jurnal Riptek*. No. II Vol. 4 (2010).  
[https://www.academia.edu/33428326/Manajemen\\_Pemberdayaan\\_Wakaf](https://www.academia.edu/33428326/Manajemen_Pemberdayaan_Wakaf)

Hendra Akbar Nugraha, Pendaftaran Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Petuk Pajak Bumi Dengan Peruntukan Sebagai Gedung Peribadatan, *Jurist-Diction* Volume 1 No. 1, September 2018, <https://e-journal.unair.ac.id/JD/article/view/9733>

Kolinug, Petrik P. E., Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menurut Undangundang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Lex Et Societatis*, Vol. V/No. 7/Sep/2017 <https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/Index.Php/Lexetsocietatis/Article/View/18099>

Mirza, Tony, “Implementasi Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) (Studi Kasus Pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ogan Ilir)”, *Jurnal Pemerintahan Dan Politik Global* Volume 04 No. 02 Januari 2019, <https://Ejournal.Uigm.Ac.Id/Index.Php/Pdp/Article/View/691/842>

Nurfadillah, Problematika Tanah Wakaf Yang Dikenakan Pajak ( Studi Kasus Masjid Al-Hikmah Kelurahan Kaligawe Kecamatan Gayamsari Kota Semarang ), (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang 2018), <https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/8871/>

Oktara, Loka, “Problematika Sertifikasi Tanah Wakaf Di Kelurahan Pematang Gubernur Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu” Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu, Bengkulu 2019, [Http://Repository.Iainbengkulu.Ac.Id/2707/1/Skripsi%20loka%20oktara.Pdf](http://Repository.Iainbengkulu.Ac.Id/2707/1/Skripsi%20loka%20oktara.Pdf)

Orlando, Galih, Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menangani Sengketa Pertanahan, Vol 3 No 2 Oktober 2017, <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/1328>

Pratama, Iqbal, Studi Tentang Akselerasi Pelayanan Publik Dalam Pengurusan Dokumen Kependudukan Di Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Balikpapan, Ejournal Ilmu Pemerintahan 2020, [https://Ejournal.Ip.Fisip-Unmul.Ac.Id/Site/Wp-Content/Uploads/2020/07/Jurnal%20iqbal%20\(07-29-20-09-36-23\).Pdf](https://Ejournal.Ip.Fisip-Unmul.Ac.Id/Site/Wp-Content/Uploads/2020/07/Jurnal%20iqbal%20(07-29-20-09-36-23).Pdf)

Sahid, “Memprogramkan Pengenalan Manajemen Wakaf Di Desa Cinangka, Kecamatan Ciampea, Kabupaten Bogor” Empowerment Journal Volume II Nomor 1 2023, <https://jurnal.febi-inais.ac.id/index.php/SahidEmpowermentJ>

Salmawati, “Eksistensi Tanah Wakaf Dalam Pemanfaatannya Untuk Kemajuan Kesejahteraan Umum,” JCH (Jurnal Cendekia Hukum) 4, no. 2 28 Maret 2019 <https://doi.org/10.33760/jch.v4i2.106>.

Salwa Alya Fitri, Penghapusan Pajak Pada Aset Wakaf Di Indonesia Menurut Hukum Positif, Tahkim, Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam. Vol.6 No.1 (Maret, 2023), <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/tahkim>

Sudirman, Ramadhita, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Akselerasi Sertifikasi Tanah Wakaf di Kota Malang, De Jure: Jurnal Hukum dan Syar’iah Vol. 12, No. 1, 2020, <https://ejournal.uin-malang.ac.id/index.php/syariah/article/view/9087>

Triyanta, Agus dan Mukmin Zakie, “Problematika Pengelolaan Tanah Wakaf: Konsep Klasik Dan Keterbatasan Inovasi Pemanfaatannya Di Indonesia,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 21, no. 4 (Oktober 2014): <https://doi.org/10.20885/iustum.vol21.iss4.art4>.

## **Website**

<https://peraturan.bpk.go.id/Details/255209/permen-agrariakepala-bpn-no-16-tahun-2022> (Diakses pada tanggal 04 Februari 2024, 16:23 WIB)

<https://www.kompasiana.com/1b3lasmk/54f390be745513942b6c7b03/analisis-artikamus-dari-kata-sertifikasi%20> (diakses pada hari minggu, tanggal 08 Oktober 2023, Pukul 16:16 WIB)

Kemenag, “Menimbang Strategi Sertifikasi Tanah Wakaf,” <https://kemenag.go.id>, diakses 23 Oktober 2023, <https://kemenag.go.id/opini/menimbang-strategi-sertifikasi-tanah-wakaf-rxau7k>.

Laporan Kinerja Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep Tahun 2022, <https://kab-sumenep.atrbpn.go.id/laporan-kinerja> (Diakses 1 February 2024, 16: 43 WIB)

Uswah, “Serifikasi Sebagai Bentuk Perlinfungan Hukum Terhadap Aset Wakaf” 27 Agustus 2023, Diakses 25 Januari 2024, <https://kalsel.kemenag.go.id/berita/582607/Peny-Zawa-Sertifikasi-Bentuk-Berlindungan-Hukum-Terhadap-Aset-Wakaf>

Laporan Kinerja BPN Kabupaten Sumenep Tahun 2023

## **Perundang-Undangan**

Pasal 1 Undang- Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Pasal 80 Peraturan Daerah Kota Tenggerang Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf

## **Buku**

- Sugiono, *Metode Penelitian Kombinasi Kuantitatif, Kualitatif dan (Mixed Methods)*  
Bandung, Albeta 2013
- Tanzeh, Ahmad, *Metode Penelitian Praktis*, Jakarta: PT Bina Ilmu, 2004
- Amiruddin Dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Grafindo  
Persada 2003
- Anshori, Abdul Ghafur, *Hukum dan Praktek Perwakafan di Indonesia*, Yogyakarta:  
Pilar Media, 2005
- Bustanul, Arifin, *Transformasi Hukum Islam ke Hukum Nasional Yayasan Al-  
Hikmah*, Jakarta, 2001
- Dr. Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang Selatan: UNPAM Press, 2018
- Miles, Matthew, A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analysis*, Jakarta: Sage  
Publications : 1992
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya  
Bakti, 2004
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi  
Aksara, 2003
- Purwantoro, Agus, “*Pendaftaran Tanah Wakaf, Kementrian Agraria dan Tata  
Ruang/BPN Kabupaten Sumenep*”, 2022

**LAMPIRAN – LAMPIRAN**  
**Lampiran 1- Surat Permohonan Penelitian**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399 Faksimile (0341)559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id> E-mail: [syariah@uin-malang.ac.id](mailto:syariah@uin-malang.ac.id)

Nomor : B- 6999 /F.Sy.1/TL.01/11/2023  
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

Malang, 16 Desember 2023

Kepada Yth.  
Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sumenep  
Jl. Pajudan Barat No 2 Sumenep

*Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

Dalam rangka menyelesaikan tugas akhir/skripsi mahasiswa kami:

Nama : Salsabila Effendy  
NIM : 200202110124  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

mohon diperkenankan untuk mengadakan penelitian dengan judul :  
**Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Akselerasi Sertifikasi Tanah Wakaf (Studi di Kabupaten Sumenep)** , pada instansi yang Bapak/Ibu Pimpin.

Demikian, atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu disampaikan terima kasih.

*Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatuh*

Scan Untuk Verifikasi



n. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik,  
  
Saenul Mahmudi



Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah
3. Kabag. Tata Usaha

## Lampiran 2- Surat Keterangan Penelitian



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMENEP  
PROVINSI JAWA TIMUR**

Jalan Payudan Barat No. 2 Sumenep Telpn. (0328) 662253 Email : bpn\_Sumenep@yahoo.com

**SURAT KETERANGAN PENELITIAN**

NOMOR : B-6999/F.Sy.I/TL.01/11/2023

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : SUPRIANTO, A.Ptnh., M.H.  
NIP : 19670531 198903 1 003  
Pangkat/golongan ruang : Pembina (IV/a)  
Jabatan : Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Salsabila Effendy  
NIM : 200202110124  
Fakultas : Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Universitas : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Benar-benar melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumenep sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Akselerasi Sertifikasi Tanah Wakaf (Studi di Kabupaten Sumenep)"

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sumenep, 17 Februari 2024

An KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN SUMENEP  
KEPALA SEKSI PENETAPAN HAK DAN  
PENDAFTARAN

  
SUPRIANTO, A.Ptnh., M.H.  
NIP: 19670531 198903 1 003

### **Lampiran 3- Dokumen Wawancara**

#### **A. Bagaimana Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Akselerasi Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep**

1. Berapa target sertifikasi tanah wakaf tahun 2023 dan berapa yang sudah terealisasi?
2. Apakah terdapat kebijakan atau inisiatif khusus dari BPN yang bertujuan untuk mempercepat atau memudahkan proses Sertifikasi Tanah Wakaf di Kabupaten Sumenep?
3. Bagaimana upaya atau strategi yang telah dilakukan BPN dalam mengatasi kendala yang muncul dalam akselerasi Sertifikasi Tanah Wakaf?
4. Apakah terdapat kendala teknis atau hukum spesifik yang memperlambat atau menghambat proses sertifikasi tanah wakaf melalui Program PTSL di Kabupaten Sumenep?
5. Bagaimana koordinasi antara BPN dengan pihak terkait lainnya, seperti pemerintah daerah, atau masyarakat, dalam mempercepat proses sertifikasi tanah wakaf di Kabupaten Sumenep?
6. Berapa target sertifikasi tanah wakaf tahun 2024 dan strategi apa yang akan digunakan untuk merealisasikan seluruh Sertifikasi Tanah Wakafnya?

#### **Lampiran 4 - Dokumentasi Wawancara**

Wawancara bersama Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran, Suprianto A.Ptnh., M.H. dan Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Atas Tanah dan Ruang, Anna Martina Anggitasari, S. ST.

22 Desember 2023

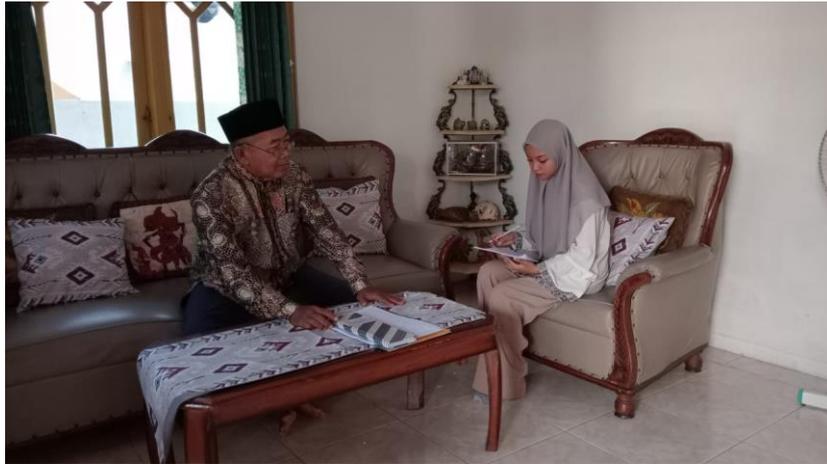


Wawancara bersama Koordinator Kelompok Substansi Penetapan Hak Atas Tanah dan Ruang, Anna Martina Anggitasari, S. ST.

22 Desember 2023



Wawancara bersama Drs. H. Hosnan, M.Pd.I  
Ketua BWI Kabupaten Sumenep,  
21 Desember 2023





Wawancara bersama Staff Seksi Wakaf Kementrian Agama Kabupaten Sumenep  
06 November 2023



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



### A. Identitas Diri

Nama	Salsabila Effendy
Jenis Kelamin	Perempuan
Tempat Tanggal Lahir	Malang, 15 November 2001
Agama	Islam
Perguruan Tinggi	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang
Jurusan	Hukum Ekonomi Syariah
Alamat Di Malang	Jl. Joyosuko III No. 15 Merjosari Malang
Alamat Di Rumah	Dsn Pesisir Desa Prenduan Kecamatan Pragaan Kabupaten Sumenep
Nomor Handphone	082228383160
Email	<a href="mailto:aichaabil2001@gmail.com">aichaabil2001@gmail.com</a>

## **B. Riwayat Pendidikan Formal**

TK Al Hidayah Arjasa Kangayan	Tahun 2005-2007
SDN Arjasa 1 Kangayan	Tahun 2007-2013
TMI Al Amien Prenduan Sumenep Madura	Tahun 2014-2019
Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang	Tahun 2020-2024