

**PELAKSANAAN PEMBUATAN SERTIPIKAT TANAH  
WAKAF DI KOTA PADANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat*

*Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



**Oleh:**

**SULTAN KHAIRI SABILA**

**2010012111118**

**BAGIAN HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
PADANG**

**2023**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN SKRIPSI**  
No. Reg : 595/Pdt/02/II-2024

Nama : Sultan Khairi Sabila  
NPM : 2010012111118  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pembuatan Sertipikat Tanah Wakaf Di Kota Padang

Telah disetujui pada Hari Senin tanggal Dua Puluh Sembilan Bulan Januari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji :

**Dr. Desmal Fajri, S.Ag., M.H.**

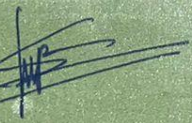
(Pembimbing)



Mengesahkan:

**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta**

**Ketua Bagian  
Hukum Perdata**



**(Dr. Sanidjar Pebrihariati, R., S.H., M.H.)**



**(Dr. Yofiza Medha, S.H., M.H.)**




**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PENGESAHAN SKRIPSI**  
No. Reg : 595/Pdt/02/II-2024

Nama : Sultan Khairi Sabila  
NPM : 2010012111118  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pembuatan Sertipikat Tanah Wakaf Di Kota Padang

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji pada bagian Hukum Perdata pada Hari Rabu Tanggal Dua Puluh Satu Bulan Februari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat dan dinyatakan LULUS

**SUSUNAN TIM PENGUJI**

1. Dr. Desmai Fajri, S.Ag., M.H. (Ketua Pembimbing) 
2. Dr. (c) Suamperi, S.H., M.H. (Anggota Penguji) 
3. Dr. Yofiza Media, S.H., M.H. (Anggota Penguji) 

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta



Dr. Sanidjar Pebrihariati, R., S.H., M.H.

## **PELAKSANAAN PEMBUATAN SERTIPIKAT TANAH WAKAF DI KOTA PADANG**

Sultan Khairi Sabila<sup>1</sup>, Desmal Fajri<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta Padang

Email : khairisultan78@gmail.com

### **ABSTRAK**

Pembuatan sertipikat tanah wakaf sangat penting guna mendapatkan kepastian hukum. Namun masih banyak terdapat tanah wakaf yang belum disertifikatkan di Kota Padang. Rumusan permasalahan adalah (1) Bagaimana pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang? (2) Apakah kendala pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang? (3) Bagaimana upaya mengatasi kendala pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang? Jenis penelitian ini yuridis sosiologis. Sumber data diperoleh dari data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi dokumen. Analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian (1) Pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang dimulai membuat Akta Ikrar Wakaf di KUA dan mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Padang (2) Kendala dalam pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang adalah administrasi pemohon kurang lengkap, kelalaian nadzir dan kurangnya sosialisasi pemerintah terhadap nadzir ataupun masyarakat (3) Upaya mengatasi kendala dalam pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang adalah pemerintah melakukan sosialisasi pendaftaran tanah wakaf.

**Kata Kunci : Pelaksanaan, Pembuatan Sertipikat, Tanah Wakaf.**

## **IMPLEMENTATION OF CREATING WAKF LAND CERTIFICATES IN PADANG CITY**

Sultan Khairi Sabila<sup>1</sup>, Desmal Fajri<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Legal Studies Program, Faculty of Law, Bung Hatta University Padang

Email: [khairisultan78@gmail.com](mailto:khairisultan78@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Making waqf land certificates is very important to obtain legal certainty. However, there is still a lot of waqf land that has not been certified in Padang City. The formulation of the problem is (1) How is the implementation of making waqf land certificates in Padang City? (2) What are the obstacles to making waqf land certificates in Padang City? (3) How are efforts to overcome obstacles in making waqf land certificates in Padang City? This type of research is sociological juridical. Data sources were obtained from primary and secondary data. Data collection techniques were carried out using interviews and document studies. Qualitative data analysis. Research results (1) The implementation of making waqf land certificates in Padang City begins with making a Waqf Pledge Deed at the KUA and registering it with the Padang City National Land Agency (2) The obstacles in making waqf land certificates in Padang City are the applicant's administration is incomplete, nadzir negligence and lack of The government's outreach to Nadzir and the community (3) An effort to overcome obstacles in making waqf land certificates in Padang City is for the government to carry out socialization on waqf land registration.*

**Keyword: Implementation, Making Certificates, Waqf Land.**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>6</b>
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	<b>6</b>
<b>D. Metode Penelitian</b> .....	<b>6</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
<b>A. Tinjauan Tentang Wakaf</b> .....	<b>9</b>
1. Pengertian wakaf .....	9
2. Tujuan dan fungsi wakaf.....	12
3. Macam macam wakaf .....	14
4. Syarat dan unsur wakaf.....	16
<b>B. Tinjauan Tentang Nadzir</b> .....	<b>18</b>
1. Pengertian nadzir .....	18
2. Syarat-syarat nadzir .....	19
3. Macam-macam nadzir.....	22
4. Hak dan kewajiban nadzir.....	23
<b>C. Tinjauan Tentang Sertifikat Tanah Wakaf</b> .....	<b>26</b>
1. Pengertian sertifikat tanah wakaf.....	26
2. Tujuan pendaftaran sertifikat tanah wakaf .....	27

3.	Prosedur sertifikasi tanah wakaf .....	30
<b>D.</b>	<b>Tinjauan tentang pendaftaran tanah.....</b>	<b>34</b>
1.	Pengertian pendaftaran tanah .....	34
2.	Dasar hukum pendaftaran tanah .....	36
3.	Objek pendaftaran tanah .....	36
4.	Sistem pendaftaran tanah .....	37
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>39</b>
<b>A.</b>	<b>Pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang.....</b>	<b>39</b>
<b>B.</b>	<b>Kendala dalam pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang.....</b>	<b>43</b>
<b>C.</b>	<b>Upaya mengatasi kendala dalam pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang.....</b>	<b>47</b>
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>49</b>
<b>A.</b>	<b>Simpulan .....</b>	<b>49</b>
<b>B.</b>	<b>Saran.....</b>	<b>50</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		

# BAB I PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Bagi masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya beragama Islam, wakaf merupakan salah satu ibadah yang cukup direspon oleh mereka. Praktek wakaf yang terjadi dalam kehidupan masyarakat belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien, sehingga dalam berbagai kasus harta benda wakaf tidak terpelihara sebagaimana mestinya, terlantar atau beralih ke tangan pihak ketiga dengan cara melawan hukum. Keadaan demikian itu, tidak hanya karena kelalaian atau ketidakmampuan nadzir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, tetapi karena juga sikap masyarakat yang kurang peduli atau belum memahami status harta benda wakaf yang seharusnya dilindungi demi untuk kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukan wakaf.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, disebutkan bahwa: “Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebahagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syari’ah”.

Dalam Al-qur’an tidak ditemukan secara eksplisit dan tegas serta jelas mengenai wakaf. Al-qur’an hanya menyebut dalam artian umum, bukan khusus menggunakan kata-kata wakaf. Para ulama fikih yang menjadikan

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman, 2009 , *Hukum Perwakafan Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 121.



ayat-ayat umum itu sebagai dasar wakaf dalam Islam. Seperti ayat ayat yang membicarakan sedekah, infaq dan amal jariyah. Para ulama menafsirkannya bahwa wakaf sudah tercakup didalam cakupan ayat tersebut.<sup>2</sup>

Berwakaf adalah kegiatan menyerahkan hak yang tidak kalah pentingnya yang sekedar hutang -piutang atau sewa-menyewa (dan muamalah lainnya) seperti yang dimaksud oleh Q.S. al-Baqarah/2: 282 yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya. Hendaklah ia menulis. Hendaklah orang yang berhutang itu mengimla’kan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya”.

Mengingat penyerahan wakaf ini menyangkut status hak atas tanah wakaf tersebut untuk jangka waktu yang tidak terbatas, maka dianalogikan (*qiyās*) untuk wakaf pun harus ditulis juga. Jiwa yang terkandung dalam perintah Allah untuk menuliskan muamalah ini adalah agar di kemudian hari tidak terjadi sengketa atau gugat- menggugat diantara pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Ciri khas tanah wakaf jika dibandingkan dengan derma pada umumnya, jika dilihat dari bentuk obyek yang diserahkan atau diberikan, wakaf haruslah berupa aset yang tetap utuh (baik benda bergerak maupun

---

<sup>2</sup> Abdul Halim, 2005, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Ciputat Press, Jakarta, hlm 4.

<sup>3</sup> Adijani al-Alabij, 1989, *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Rajawali, Jakarta, hlm 100.

tidak bergerak). Wakaf adalah aset yang tidak habis karena pemakaian. Maka, makanan misalnya, tidak dapat dijadikan objek wakaf. Untuk menjadi objek wakaf adalah yang tidak habis karena pemakaian, misalnya tanah, bangunan, pohon, dan sebagainya. Juga dalam pemanfaatannya, wakaf hanya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umat. Meski demikian, kemudian berkembang konsep wakaf ahli, ialah yang pemanfaatannya untuk keluarga. Namun, intinya secara umum, wakaf dimanfaatkan bagi kepentingan umat secara umum.<sup>4</sup>

Perbuatan wakaf wajib dicatat dan dituangkan dalam Akta Ikrar wakaf dan didaftarkan kepada instansi terkait untuk diperoleh sertifikat serta diumumkan yang pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan tata cara yang diatur menurut peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai wakaf, ini bertujuan untuk menciptakan tertib hukum dan administrasi wakaf guna melindungi harta benda wakaf.

Menyadari arti pentingnya tanah wakaf itu, maka pemerintah merasa perlu untuk memberikan dasar hukum yang lebih kuat bagi pelaksanaan perwakafan tanah milik tersebut, demi menunjang kehidupan beragama dalam masyarakat, oleh karena itu disusun dan dikeluarkan Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI) mengenai Hukum Perwakafan serta Undang- Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dan juga untuk menjamin kepastian

---

<sup>4</sup> Agus Triyanta dan Mukmin Zakie, Problematika Pengelolaan Tanah Wakaf: Konsep Klasik dan Keterbatasan Inovasi Pemanfaatannya di Indonesia *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* Vol. 21 No 4 Oktober 2014, hlm 584.

hukum dan tertib administrasi pertanahan, perlu dilakukan pendaftaran tanah wakaf di seluruh wilayah Indonesia. 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, yang di dalamnya ada kekhususan yaitu mengenai wakaf tunai yang merupakan hal baru dalam perwakafan di Indonesia.<sup>5</sup>

Di beberapa daerah di Indonesia sering terjadi permasalahan berkaitan dengan tanah wakaf, hal ini karena sebagian besar tanah wakaf tidak tercatat secara administrasi, maka banyak tanah wakaf yang hilang dan banyak pula yang menjadi sengketa. Status hukum yang pasti bagi tanah wakaf sangat penting artinya antara lain bagi pemanfaatan tanah wakaf sehingga sesuai dengan tujuan perwakafan itu sendiri.<sup>6</sup>

Kota Padang yang terdiri dari 11 (sebelas) kecamatan tidak jauh berbeda dengan daerah-daerah lain di Indonesia, masalah pendaftaran tanah wakaf belum mendapat perhatian yang serius baik dari masyarakat itu sendiri maupun dari pemerintah daerah. Tanah wakaf di Kota Padang berjumlah 475 Kaveling dengan luas 53,06 ha, yang bersertifikat berjumlah 234 Kaveling (49,2%) dengan luas 15,92 Ha dan yang tidak bersertifikat berjumlah 241 Kaveling (50,8%) dengan luas 37,31 Ha. Sebagaimana dapat dilihat pada tabel berikut ini

---

<sup>5</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2005, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Pilar Media, Yogyakarta, hlm, 14.

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

**Tabel.1**  
**Jumlah Tanah Wakaf Kota Padang Tahun 2022**

No	Kantor Agama	Urusan	Jumlah (Kaveling)	Luas(ha)	Sudah Bersertipikat		Belum Bersertipikat	
					Jumlah (Kaveling)	Luas(ha)	Jumlah (Kaveling)	Luas (ha)
1	Padang Timur		2	0,06	2	0,06	0	0,00
2	Padang Barat		14	19,06	11	0,87	3	18,19
3	Padang Selatan		40	2,22	34	1,99	6	0,23
4	Padang Utara		29	1,14	13	0,52	16	0,62
5	Koto Tengah		123	11,77	66	4,93	57	6,83
6	Nanggalo		23	1,33	16	0,75	7	0,58
7	Kuranji		182	14,03	46	4,17	136	9,86
8	Pauh		8	0,51	0	0,00	8	0,51
9	Lubuk Begalung		31	1,88	28	1,71	3	0,17
10	Lubuk Kilangan		18	0,65	14	0,52	4	0,13
11	Bungus Kebung	Teluk	5	0,43	4	0,40	1	0,02
	Jumlah		475	53,06	234	15,92	241	37,13

Sumber:[https://siwak.kemenag.go.id/siwak/persen\\_jumlah\\_tanah\\_wakaf\\_kab.php?\\_pid=WktGUzhRVEdUNndra0M3ZFdyQlNDUT09&\\_kbid=dDZOQUJLbVhV RGIZVW1mNUw4aCsvUT09](https://siwak.kemenag.go.id/siwak/persen_jumlah_tanah_wakaf_kab.php?_pid=WktGUzhRVEdUNndra0M3ZFdyQlNDUT09&_kbid=dDZOQUJLbVhV RGIZVW1mNUw4aCsvUT09).

Berdasarkan tabel di atas, penulis melakukan penelitian dengan judul  
**“PELAKSANAAN PEMBUATAN SERTIPIKAT TANAH WAKAF DI  
KOTA PADANG”**

### **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian di atas tersebut maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang?
2. Apakah kendala pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang?
3. Bagaimanakah upaya mengatasi kendala pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan diantaranya yaitu :

1. Untuk menganalisis pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang.
2. Untuk menganalisis kendala pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang.
3. Untuk menganalisis upaya mengatasi kendala pelaksanaan pembuatan sertipikat tanah wakaf di Kota Padang.

### **D. Metode Penelitian**

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah suatu penelitian

dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat.<sup>7</sup>

## 2. Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini terdiri data primer dan data sekunder :

### a. Data Primer

Data primer adalah sebuah data yang langsung didapatkan dari informan.<sup>8</sup> Adapun informan terdiri dari Bapak Ahmad Solikin Aji selaku staff penata pertanahan di Badan Pertanahan Nasional, Bapak Hamdani selaku Kepala KUA Kecamatan Kuranji dan Bapak Hendri serta 10 orang nadzir, karena dua kecamatan tersebut memiliki jumlah tanah wakaf yang paling banyak di Kota Padang.

### b. Data sekunder

Data Sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari berbagai referensi yang relevan dengan permasalahan penelitian melalui studi kepustakaan seperti buku-buku, jurnal.<sup>9</sup>

## 3. Teknik Pengumpulan Data

### a. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara fisik untuk mengetahui tanggapan, pendapat, dan motivasi seseorang terhadap suatu objek. Wawancara

---

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 97.

<sup>8</sup> Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm 456.

<sup>9</sup> *Ibid.*

dapat digunakan untuk mengumpulkan data dengan tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.<sup>10</sup> Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode wawancara semi terstruktur yang berarti proses wawancara yang menggunakan panduan wawancara yang berasal dari pengembangan topik dan mengajukan pertanyaan, penggunaannya lebih fleksibel daripada wawancara terstruktur. Metode ini memungkinkan pertanyaan baru muncul karena jawaban yang diberikan oleh narasumber sehingga selama sesi berlangsung penggalian informasi dapat dilakukan lebih mendalam.

b. Studi dokumen

Studi dokumen adalah Data yang berasal dan dikumpulkan dari dokumen resmi, laporan, atau dokumen lainnya.<sup>11</sup>

c. Analisis data

Penelitian ini di analisis secara metode analisis kualitatif, Data Kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> K.R. Soegijono, 1933, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta, hlm. 18.

<sup>11</sup> Burhan Bungin, 2001, *Metode Penelitian Kualitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.34.

<sup>12</sup> Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 70.