

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Islam amalan wakaf memiliki kedudukan yang sangat penting seperti halnya zakat dan sedekah. Wakaf mengharuskan seorang muslim untuk merelakan harta yang telah diberikan untuk digunakan dalam kepentingan ibadah dan kebaikan. Harta wakaf yang sudah diberikan untuk kepentingan ibadah dan kebaikan, sudah bukan menjadi hak milik pribadi lagi melainkan sudah menjadi hak milik umat.

Wakaf adalah salah satu ibadah yang diutamakan dalam Islam, disamping *taqorrob* (pendekatan) diri kepada Allah SWT, juga sebagai salah satu sarana mewujudkan kesejahteraan sosial bagi umat Islam dan juga sekaligus menjadi modal dalam perkembangan dan kemajuan agama Islam. Mewakafkan harta yang dimiliki, maka manfaat yang akan diperoleh lebih daripada bersedekah, sebab harta wakaf itu abadi, tidak boleh dijual, dihibah atau diwariskan sehingga hasilnya dapat terus menerus dipergunakan untuk kepentingan masyarakat dan usaha-usaha amal Islam, seperti membangun gedung sekolah, madrasah, rumah sakit, rumah penyantunan anak yatim atau jompo dan amal akhirat lainnya.¹ Wakaf juga dipandang sebagai sebetuk instrumen unik yang lebih mendasarkan pada unsur kebijakan (*birr*), kebaikan (*ihsan*) dan persaudaraan (*ukhuwah*). Sehingga mengeluarkan wakaf selain beribadah juga mempunyai dimensi membantu saudara yang membutuhkan. Besarnya jumlah umat muslim di Indonesia bermakna besarnya potensi wakaf yang ada. Sehingga wakaf bisa dijadikan alternatif lain untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mampu memberikan kontribusi yang sangat besar terhadap perekonomian Indonesia. Fakta mayoritas penduduk Indonesia yang beragama Islam juga

¹ Hasbi, 1985, "*Tanah Wakaf*", IAIN Sumatera Utara, Hal 1.

seharusnya memudahkan dalam merealisasikan manfaat-manfaat dari benda wakaf tersebut.²

Salah satu benda tak bergerak yang dapat diwakafkan adalah tanah yang merupakan sumber segala macam kekayaan materi, karena dari tanah dapat diperoleh berbagai manfaat. Tanah harus dikelola dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan dan sebesar-besar kemakmuran rakyat yang merupakan amanat Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945 sebagaimana dipertegas dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Tanah wakaf adalah hak atas tanah yang diwakafkan oleh *Wakif* untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.³

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.⁴

Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) pada buku III, tentang Hukum Perwakafan Bab 1 Pasal 215 ayat (1) memberikan pengertian wakaf adalah perbuatan orang atau badan yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya, untuk selama-lamanya untuk kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.⁵

Dengan diwakafkannya hak milik atas tanah, maka status hukum hak milik itu menjadi hilang atau dihapus, tetapi tidak menjadi tanah negara, melainkan mempunyai status khusus sebagai tanah wakaf yang diatur menurut Hukum Islam.

² Darwanto, "wakaf sebagai alternatif pendanaan penguatan ekonomi masyarakat indonesia", jurnal ilmu manajemen dan akutansi terapan, volume 3 nomor 1, mei 2012, Hal 2.

³ Surat Edaran Nomor SE-10/KN/2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Investarisasi Dan Penilaian Tanah Wakaf.

⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang NoS 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, pasal 1 angka 1, Hal 1.

⁵ Cik Hasan Basri, t.t, "Kompilasi Hukum Islam Dan Peradilan Agama", PT. Logos Wacana Islam, Hal 59.

Pada perkembangannya, wakaf kini telah mengakar dalam kehidupan masyarakat Islam, dan menjadi penunjang utama dalam kehidupan masyarakat. Hal ini bisa dilihat bahwa hampir semua rumah ibadah, perguruan Islam dan lembaga-lembaga keagamaan Islam dibangun di atas tanah wakaf. Dan satu kemajuan yang sangat signifikan bagi umat Islam, ketika dikeluarkannya Undang-Undang Perwakafan yaitu Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004.⁶

Setelah diresmikannya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004, kemudian diteruskan dengan dibentuknya Badan Wakaf Indonesia (BWI) sebagai lembaga independen yang secara khusus mengelola dana wakaf dan beroperasi secara nasional. Tugas dari lembaga ini adalah untuk memajukan dan mengembangkan perwakafan nasional di Indonesia. BWI berkedudukan di ibu kota negara dan dapat membentuk perwakilan di provinsi atau kabupaten atau kota sesuai dengan kebutuhan.⁷

Indonesia sebagai negara hukum yang sudah memiliki 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. Sudah seharusnya dengan adanya hukum wakaf ini untuk dilaksanakan atau dijalankan oleh siapapun, termasuk pemerintah yang dipimpin oleh presiden.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Wakaf Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan dengan tegas, bahwa 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.⁸

Dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang tentang Wakaf, terdapat dua persoalan pokok yang harus diperhatikan dalam hal ini. Pertama, apabila *Wakif*

⁶ Tri Wahyu Hidayati, 2010, "*Problematika Pengelolaan Wakaf di Indonesia*", Jurnal Ekonomi dan Perbankan Muqtasid, Salatiga: Progd Perbankan Syariah STAIN, Hal 125.

⁷ Rachmadi Usman, 2009, "*Hukum Perwakafan di Indonesia*", Jakarta: Sinar Grafika, Hal 132.

⁸ Republik Indonesia, Undang-Undang NoS 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, pasal 1 angka 1, Hal 1.

sudah mensyaratkan bahwa tanah wakaf itu untuk bangunan masjid, mushallah, sekolah, madrasah atau makam. Maka siapapun yang telah diamanatkan sebagai *Nadzir*, wajib memenuhi dan melaksanakan apa yang telah disyaratkan oleh *Wakif*. Kedua, apabila tanah dan gedung wakaf tersebut terkena jalur Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dan *Nadzir* tidak berdaya dan tidak mempunyai kekuasaan untuk mencegah pemerintah, jika pemerintah yang menghendaki dan menerjang tanah wakaf dan bangunan di atasnya. Maka pemerintah secara hukum wajib hukumnya mengganti tanah wakaf dan bangunan yang ada di atasnya. Karena apabila tanah wakaf tidak diganti, maka tujuan dari wakaf tersebut tidak bisa direalisasikan.⁹

Selama ini banyak tanah wakaf yang dipakai atau digunakan untuk kepentingan pemerintah seperti digunakan untuk pembangunan kantor KUA, madrasah negeri, dan peruntuk-peruntukan lainnya yang tidak sesuai dengan peruntukan yang diikrarkan *Wakif*. Padahal dalam pembangunan perkantoran dan gedung-gedung milik pemerintah harus dibiayai oleh negara, bahkan pemerintah telah mengeluarkan kebijakan bahwa perkantoran pemerintah dan gedung-gedung madrasah harus dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Artinya perkantoran dan bangunan gedung-gedung pemerintah tidak diperbolehkan menggunakan selain dari pada tanah dan gedung milik negara atau yang dibiayai oleh negara termasuk tanah wakaf.

Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pasal 22, bahwa tanah wakaf hanya boleh digunakan untuk; (a) sarana dan kegiatan ibadah, (b) sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, (c) bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa, (d) kemajuan dan peningkatan ekonomi umat, dan/atau (e) kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Dalam ketentuan pasal 22 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf tersebut di atas, dijelaskan bahwa tanah wakaf hanya bisa diperuntukan

⁹ Ahmad Rofiq, 2017, "*Presiden Wajib Ganti Rugi Tanah Wakaf*" Direktur Pascasarjana UIN walisongo, Semarang lihat <https://www.suaramerdeka.com/smcetak/baca/52465/presiden-wajib-ganti-rugi-tanah-wakaf>, diakses pada tanggal 15 desember 2018.

kegiatan dan pembangunan untuk kepentingan umat dan kemajuan kesejahteraan umum dalam artian bukan bangunan milik instansi pemerintah. Hal ini dikutip dari perkataan mantan Sekretaris Ditjen Bimas Islam Prof. Dr. H. Muhammadiyah Amin, M. Ag yang menjelaskan, berdasarkan ketentuan pasal 22 Undang-Undang Wakaf, bahwa bangunan milik instansi pemerintah dilarang berdiri di atas tanah wakaf.¹⁰

Akibatnya, banyak gedung balai nikah dan manasik haji KUA yang berdiri di atas tanah wakaf, yang kemudian menjadi tanah sengketa karena tanah tersebut digugat oleh ahli waris, akhirnya diusir atau digusur. Selain itu apabila terjadi kerusakan pada bangunan tersebut sangat susah untuk mengajukan bantuan untuk pembenahan atau untuk perbaikan gedung tersebut diakibat oleh status tanah yang berstatus tanah wakaf bukan tanah milik pemerintah dalam hal ini milik Kementerian Agama.

Jika melihat kebelakang, pembangunan KUA yang menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanjaan Negara (APBN) atau rupiah murni hanya dapat dilaksanakan pada kisaran 20 lokasi pertahun. Hal ini tentu membutuhkan waktu yang sangat lama mengingat jumlah KUA saat ini mencapai 5.497. Dari jumlah tersebut, diketahui sebanyak 3.391 gedung dengan kondisi baik, 806 dalam kondisi rusak ringan, 289 rusak berat, dan sebanyak 471 KUA belum memiliki gedung dan lahan sendiri sebagai akibat dari pemekaran wilayah yang terus bertambah.

Dari 5.497 jumlah KUA yang ada diseluruh wilayah Indonesia, terdapat 471 KUA yang tidak memiliki lahan/tanah dan gedung sendiri, artinya 471 KUA tersebut berada di atas tanah pemkot, tanah adat, dan tanah wakaf. Kepala Seksi Bimas Islam Kementerian Agama Kota Bandung, Mimin Sutisna mengatakan, hingga saat ini dari 30 Kantor Urusan Agama (KUA) yang ada, baru 4 KUA yang sudah bersertifikat Kementerian Agama. Diantaranya, KUA Gedebage, KUA

¹⁰ Kementerian Agama Republik Indonesia, “*Pemda Dan Masyarakat Dihimbau Hibahkan Lahan Untuk Pembangunan KUA*”, lihat <https://www2.kemenag.go.id/berita/236074/pemda-dan-masyarakat-diimbau-hibahkan-lahan-untuk-pembangunan-kua>, diakses pada tanggal 9 mei 2018.

Panyileukan, KUA Mandalajati, dan KUA Cinambo. Sedangkan sisanya 17 milik Pemkot dan 9 merupakan tanah wakaf.¹¹

Bangunan KUA yang berdiri di atas tanah wakaf, berdasarkan data sarana prasana Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan dilingkungan Kementerian Agama kantor Kota Bandung tahun 2017 ada 9 bangunan KUA yang merupakan tanah wakaf yaitu, KUA Sukajadi (luas tanah 99 M), KUA Andir (luas tanah 136 M), KUA Cibeunying Kidul (luas tanah 299 M), KUA Kiaracandong (luas tanah 1525 M), KUA Bojongloa Kidul (luas tanah 100 M), KUA Ujungberung (luas tanah 9390 M), KUA Cibiru (luas tanah 176 M), KUA Rancasari (luas tanah 172 M), dan KUA Margacinta (luas tanah 2435 M). Semua bangunan tersebut berada dan berdiri di atas tanah wakaf.

Hal tersebut di atas, merupakan suatu kekeliruan yang dilakukan oleh pemerintah atau nadzir dalam pengelolaan harta benda wakaf. Sebab dalam hal bangunan gedung milik instansi pemerintah, hendaknya memenuhi persyaratan dalam pembangunan gedung, yaitu seperti persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung. Salah satu syarat perizinan bangunan gedung tersebut, ialah seperti status tanah yang harus bersertifikat atas nama Pemerintah Indonesia dalam hal ini Kementerian Agama.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pasal 8 ayat (1) bahwa Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:

- a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. Izin mendirikan bangunan gedung;

Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam penjelasan pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

¹¹ Asep Awaludin, “Pembangunan KUA Terkendala Status Tanah”, lihat <http://www.galamedianews.com/bandung-rayar/176104/pembangunan-kua-terkendala-status-tanah.html>, diakses pada tanggal 10 mei 2018.

Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pengelolaan, dan hak pakai. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli, dan akte/bukti kepemilikan lainnya. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Menurut ketentuan dalam pasal 8 ayat (1) huruf a tersebut, bahwa dalam melakukan pembangunan gedung harus memenuhi syarat administratif yaitu status hak kepemilikan atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis.

Maka dalam bangunan gedung milik instansi pemerintah seperti gedung balai nikah dan manasik haji KUA hendaklah memperhatikan tentang status tanah atau izin pemanfaatan tanah dalam bentuk perjanjian tertulis yang akan dijadikan tempat bangunan gedung tersebut, sehingga tidak mempersulit atau menjadi hambatan dikemudian hari.

Bangunan gedung balai nikah dan manasik haji KUA milik instansi pemerintah banyak yang berdiri dan berada di atas tanah wakaf, dan bangunan gedung tersebut tidak memenuhi syarat administratif dalam bangunan gedung yaitu mengenai status tanahnya yang kurang jadi perhatian maupun izin pemanfaatan yang dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis. Dalam pembangunan instansi pemerintah harus berada pada tanah milik negara dan tidak boleh berada di atas tanah wakaf, sebab tanah wakaf bukan tanah milik negara melainkan tanah milik umat dan digunakan untuk kepentingan umat.

Bangunan gedung balai nikah dan manasik haji KUA yang didirikan di atas tanah wakaf jelas bertentangan dengan pasal 22 Undang-Undang No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang memuat ketentuan bahwa tanah wakaf hanya boleh digunakan untuk; (a) sarana dan kegiatan ibadah, (b) sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, (c) bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim

piatu, bea siswa, (d) kemajuan dan peningkatan ekonomi umat, dan/atau (e) kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan dan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan tersebut gedung milik instansi pemerintah dilarang berdiri di atas tanah wakaf.

Akibat dari bangunan instansi pemerintah dalam hal ini KUA yang berada dan berdiri di atas tanah wakaf tersebut, apabila terjadi kerusakan pada sarana prasarananya atau sarana dan prasarananya yang masih memprihatinkan dan tidak sesuai dengan fungsi pelayanan kepada masyarakat. Berakibat menimbulkan kendala yang mempersulit adanya dana atau bantuan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) seperti program pembangunan gedung balai nikah dan manasik haji oleh Kementerian Agama sejak tahun 2016 lalu melalui Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) tidak bisa tersalurkan, karena terkendala dengan status tanah yang harus milik pemerintah Indonesia dalam hal ini Kementerian Agama. Selain itu, juga menimbulkan kerugian bagi harta benda wakaf itu sendiri, karena harta benda wakaf yang digunakan oleh pemerintah seperti yang digunakan untuk bangunan balai nikah dan manasik haji KUA akan kehilangan tujuan dan fungsinya sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang-undang wakaf. Yaitu tujuan dan fungsi wakaf tersebut tidak bisa direalisasikan dalam rangka memajukan kesejahteraan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis bermaksud untuk meneliti dan menulis tesis yang berkaitan dengan hukum wakaf dengan judul : STATUS HUKUM BANGUNAN INSTANSI PEMERINTAH YANG DIDIRIKAN DI ATAS TANAH WAKAF MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang masalah tersebut di atas, selanjutnya penulis mencoba untuk merumuskan beberapa masalah dan membatasinya pada masalah status hukum bangunan instansi pemerintah yang didirikan di atas tanah wakaf menurut peraturan perundang-undangan Indonesia. Dalam penelitian ini, peneliti dalam hal bangunan instansi milik pemerintah peneliti membatasinya

hanya pada bangunan gedung KUA. Adapun rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Mengapa banyak bangunan KUA berdiri di atas tanah wakaf.?
2. Bagaimana status hukum bangunan KUA yang berdiri di atas tanah wakaf.?
3. Bagaimana penyelesaian hukum bangunan KUA yang didirikan di atas tanah wakaf, apabila dihubungkan dengan asas kepastian hukum dalam sistem hukum perwakafan Indonesia.?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendiskripsikan tentang alasan terjadinya bangunan KUA di atas tanah wakaf.
2. Untuk mengetahui tentang status hukumnya, apakah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
3. Untuk memahami lebih mendalam mengenai cara penyelesaian hukum bangunan KUA yang didirikan di atas tanah wakaf.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum dan juga diharapkan dapat memberikan tambahan khazanah ilmu bagi para pembaca.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para pengurus wakaf (*Nadzir*) dan para pewakaf (*Wakif*) lainnya agar dapat mengelola dan mengembangkan tanah wakaf sehingga bisa memberikan banyak manfa'at bagi kepentingan umat. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi masukan bagi *Nadzir* agar menjalankan fungsi tanah wakaf sesuai dengan ikrar dan tujuan pewakaf (*Wakif*), agar wakaf tersebut tidak kehilangan fungsinya. Kemudian juga diharapkan dapat

bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya sebagai pengetahuan.

E. Kajian Pustaka

Pembahasan dan penelitian tentang tanah wakaf telah banyak dilakukan oleh para peneliti, sarjana dan para intelektual yang memandang dari berbagai aspek dan pendekatan tentang wakaf untuk mencapai tujuan dari fungsi wakaf itu sendiri, yaitu untuk kepentingan dan kesejahteraan umat.

Hal ini dibuktikan dengan semakin maraknya publikasi karya ilmiah yang bertemakan tentang wakaf, baik dalam bentuk buku, skripsi, tesis, disertasi, artikel jurnal maupun laporan tentang penelitian wakaf. Misalnya, tahun 2000-2016 menurut google scholar setidaknya ada 2.610 tesis, 1.450 disertasi dan 8.185 buku yang membahas tentang wakaf. Studi tentang wakaf mulai banyak dilakukan diberbagai perguruan tinggi, khususnya di universitas, institut dan perguruan tinggi Islam. Dan studi ini tersebar di baerbagai daerah melalui keberadaan institut dan universitas Islam dalam bentuk skripsi, tesis dan disertasi.¹²

Berdasarkan kajian pustaka yang penulis lakukan, penulis berkesimpulan bahwa belum ada karya ilmiah yang secara khusus membahas tentang Bangunan Instansi Pemerintah yang Didirikan di atas Tanah Wakaf Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia.

Dari hasil kajian pustaka, kebanyakan karya ilmiah tentang wakaf yang penulis temukan yaitu tentang wakaf produktif seperti;

Hasil penelitian Dhurrotul Lum'ah (2009). Yaitu tesis dengan judul: "Kontribusi Wakaf Tanah Milik Sebagai Potensi Ekonomi Umat di Kabupaten Sukoharjo." Jurusan Ilmu Hukum dari Universitas Sebelas Maret Surakarta. Dalam penelitian tesis ini, pendekatan yang digunakan oleh peneliti ialah menggunakan pendekatan hukum Islam dan pendekatan Undang-Undang. Hasil dari penelitian tesis tersebut, peneliti ingin menunjukkan dan memperlihatkan seberapa besar pengaruh kontribusi wakaf tanah di Kabupaten Sukoharjo. Dari hasil penelitian tersebut, peneliti menemukan bahwa wakaf tidak terlalu banyak

¹² Amelia Fauzia, dkk, 2016, "*Fenomena wakaf di Indonesia: Tantangan menuju Wakaf Produktif*", BWI, Jakarta, Hal. 65-67.

memberikan kontribusi dibidang ekonomi atau pengaruh yang besar, pada peningkatan ekonomi masyarakat Sukoharjo. Hal itu disebabkan karena pemahaman masyarakat yang masih berpahaman dengan konsep wakaf konvensional dan konsep wakaf yang berorientasi hanya pada pemahaman makna wakaf secara klasik sebagaimana yang ada dalam pengertian agama.¹³

Siti Nuryanti, dengan judul tesis: “Peranan Wakaf dalam Pendidikan Islam Masa Abbasiyah” yang mengkaji tentang pengembangan dana dari wakaf yang mampu membangun gedung-gedung buat pendidikan, seperti madrasah Nizamiyah di Baghdad pada masa kepemimpinan Nizam al-Muluk (w. 485 H / 1092 M). Madrasah Nizamiyah Baghdad, dibangun dari dana wakaf untuk kepentingan pendidikan terlebih bagi para pengikut Syafii, Demikian juga dengan pondok pesantren di Kota Jambi yang dibangun dari tanah wakaf, selain itu juga ada tanah wakaf lain yang dinilai produktif karena wakaf tersebut bergerak dibidang sektor ekonomi dan bisnis.

Devi Kurnia Sari (2006). Dengan judul tesis: “Tinjauan Perwakafan Tanah menurut Undang-undang No 41 tahun 2004 tentang Wakaf di Kabupaten Semarang.” Tesis Magister Kenotariatan ini, dari Universitas Diponegoro Semarang. Penelitian ini membahas tentang wakaf tanah, yang ada di Kabupaten Semarang secara rinci dengan menggunakan metode pendekatan kajian hukum. Dari hasil penelitiannya tersebut, peneliti menemukan bahwa di Kabupaten Semarang dalam hal wakaf tanah, masyarakat masih mengacu pada peraturan terdahulu dimana tanah wakaf hanya digunakan untuk hal-hal yang bersifat religious saja seperti diperuntukan untuk bangunan masjid, mushalla dan makam, sehingga untuk pemberdayaan dan pengembangan harta benda wakaf untuk kepentingan umat, memajukan dan menyejahterakan ekonomi umat sangat sulit dilakukan dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat tentang pemberdayaan dan pemanfaatan harta benda wakaf.¹⁴

¹³ Dhurrotul Lum'ah, 2009, “Kontribusi Wakaf Tanah Milik Sebagai Pontensi Ekonomi Umat di Kabupaten Sukoharjo”, Tesis, Universitas Sebelas Maret Surakarta.

¹⁴ Devi Kurnia Sari, 2006, “Tinjauan Perwakafan Tanah menurut Undang-undang No 41 tahun 2004 tentang Wakaf di Kabupaten Semarang”, Tesis, Universitas Diponegoro Semarang

Eko Apriliyanto (2009). Tesis dengan judul: “Peranan Nadzir dalam Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Wakaf setelah berlakunya UU No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf di Kecamatan Muara Bangkahulu.” Dari Universitas Bengkulu. Dalam Tesis Magister Hukum ini, peneliti menggunakan pendekatan kajian sosiologi. Eko, dalam tesisnya mengungkapkan bahwa wakaf memiliki potensi yang sangat besar untuk memajukan kesejahteraan umum bagi masyarakat di Bengkulu jika harta benda wakaf tersebut dikelola secara produktif, dalam mewujudkan potensi yang terkandung dalam aset wakaf tersebut, diperlukan peran *Nadzir* yang profesional dalam mengelola dan mengembangkan tanah wakaf tersebut, namun sayangnya dari hasil penelitian tersebut ditemukan bahwa peran *Nadzir* di Kecamatan Muara Bengkulu belum maksimal, hal itu disebabkan karena masih kurangnya perhatian dan pengawasan dari BWI Bengkulu.¹⁵

Kanya Saskia Hasibuan (2014). Dengan judul tesis: “Analisis Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Wakaf untuk Kepentingan Komersial”. Dari Universitas Indonesia. Dalam Tesisnya, peneliti mencoba menganalisis kasus komersialisasi wakaf yang dilihat dari sisi hukumnya, dari hasil analisa tersebut, peneliti menemukan bahwa pengaturan mengenai wakaf untuk komersial ternyata belum diatur secara tegas dalam perundang-undangan, akibatnya sekarang banyak lembaga wakaf yang melakukan komersialisasi. Menurut Kanya Saskia, dalam pendayagunaan tanah wakaf untuk kepentingan komersial, diperlukan adanya implemtasi peraturan yang lebih konkrit dari pemerintah yang menjadi pedoman khusus, supaya ada yang bisa memberikan batasan bagi setiap pendayagunaan tanah wakaf untuk dikomersialkan. Dengan adanya aturan tersebut, diharapkan pendayagunaan tanah wakaf dapat mengakomodir kepentingan pengusaha dan kepentingan pemerintah dalam pengawasannya.¹⁶

Ismawati (2007). Dengan judul tesis: “Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Studi Terhadap Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang,” ini

¹⁵ Eko Apriliyanto, 2009, “Peranan Nadzir dalam Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Wakaf setelah berlakunya UU No 41 Tahun 2004 tentang Wakaf di Kecamatan Muara Bangkahulu”, Tesis, Universitas Bengkulu.

¹⁶ Kanya Saskia Hasibuan, 2014, “Analisis Hukum Terhadap Pemanfaatan Tanah Wakaf untuk Kepentingan Komersial”, Tesis, Universitas Indonesia.

merupakan Tesis Magister Kenotariatan dari Universitas Diponegoro Semarang. Dalam tesis ini peneliti mengkaji tentang wakaf dilihat dari segi hukum dengan fokus pada masalah penyelesaian sengketa tanah wakaf yang dinilai menjadi polemik antara Masjid Agung Kauman dengan PT. Sambirejo yang telah dipindah tangankan kepada Tjipto Siswoyo. Penyelesaian sengketa yang berjalan alot tersebut akhirnya menemukan solusi, dengan kesepakatan *win-win solution*, 75% untuk Masjid dan 25% untuk Tjipto. Temuan peneliti dalam tesis ini adalah bahwa tanah wakaf di satu sisi menjadi harapan ladang pahala namun pada saat yang sama disisi lain wakaf ternyata juga menjadi konflik didalam masyarakat.¹⁷

Dari kajian pustaka di atas, yang membedakan penelitian terdahulu tentang wakaf dengan penelitian yang peneliti lakukan ialah terletak pada pokok pembahasannya, yang mana pada penelitian terdahulu hanya membahas tentang pendayagunaan wakaf produktif, peran *Nadzir*, dan lain-lain. Sedangkan dalam penelitian yang peneliti lakukan, peneliti tidak hanya membahas tentang pendayagunaan wakaf untuk kepentingan dan kesejahteraan umat tetapi juga membahas tentang penyalagunaan terhadap harta benda wakaf, dalam hal ini tanah wakaf yang digunakan untuk kepentingan pemerintah dan tidak dilakukan pengantian terhadap tanah wakaf atau harta benda wakaf tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi wakaf itu sendiri, karena tanah wakaf tersebut tidak bisa dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan, tujuan dan fungsi wakaf. Dan tujuan dari wakaf tersebut tidak bisa direalisasikan.

F. Kerangka Pemikiran

Dalam penelitian tentang status hukum bangunan instansi pemerintah yang didirikan di atas tanah wakaf (KUA) menurut peraturan perundang-undangan wakaf nomor 41 tahun 2004 ini, penulis menggunakan beberapa teori sebagai alat penelitian. Teori adalah alat intelektual yang berfungsi yaitu, untuk: (a) membantu menyusun pengetahuan peneliti, menanyakan pertanyaan-pertanyaan penting dan memandu perumusan prioritas dalam penelitian dan menyeleksi metode yang

¹⁷ Ismawati, 2007, "*Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf Studi Terhadap Tanah Wakaf Banda Masjid Agung Semarang*", Tesis, Universitas Diponegoro Semarang.

digunakan dalam penelitian, (b) membantu menghubungkan pengetahuan dari satu bidang kepada bidang yang lain, dan (c) membantu memberikan kerangka untuk mengevaluasi rekomendasi kebijakan.¹⁸

Toeri yang digunakan dalam penelitian ini, ialah teori “Negara Hukum” sebagai *Grand Theori* (teori utama), teori negara hukum (*rechtstaat*) adalah teori negara yang berlandaskan atas hukum dan keadilan bagi warganya. Dalam artian bahwa segala kewenangan dan tindakan alat perlengkapan negara atau penguasa, semata-mata berdasarkan hukum atau dengan kata lain diatur oleh hukum. Hal yang demikian akan mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup warganya.¹⁹

Negara hukum, dalam konsep *rechtsstaat* banyak dianut oleh negara-negara *Eropa Kontinental* yang bertumpu pada sistem *civil law*. Konsep *rechtsstaat* ini dikemukakan oleh Frderick Julius Sthahl dalam *philosophi des rechts* yang menyatakan bahwa dalam negara hukum terdapat beberapa unsur utama secara formal,²⁰ yaitu sebagai berikut :

1. Pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia.
2. Guna melindungi hak asasi manusia maka penyelenggara negara harus berdasarkan pada teori Trias Politika.
3. Pemerintah menjalankan tugasnya berdasarkan Undang-undang (*wetmatigheid van bestur*).
4. Apabila pemerintah dalam menjalankan tugasnya yang berdasarkan Undang-undang masih melanggar hak asasi manusia, maka ada pengadilan administrasi yang akan menyelesaikannya. Berbeda dengan Eropa Kontinental, negara-negara *anglo-saxon* menyebutnya sebagai *the rule of law* yang dipelopori oleh A.V. Dicey (*Inggris*). Menurut Dicey, konsep *the rule of law* ini menekankan pada tiga tolak ukur meliputi supremasi hukum (*supremacy of law*), persamaan dihadapan hukum (*equality before te law*),

¹⁸ Dougherty and Pfaltzgraff, 1990, “*Contending Theories Of International Relations*”, A Comprehensive Survey 5th Edition, Hal 15-16

¹⁹ Didi Nazmi Yunas, 1992, “*Konsepsi Negara Hukum*”, Angkasa Raya Padang, Padang, Hal. 20

²⁰ Moh.Mahfud MD, 1999, “*Pergulatan Politik dan Hukum di Indonesia*”, Gama Media, Yogyakarta, Hal. 127

dan konstitusi yang didasarkan atas hak-hak perorangan (*the constitution based on individual rights*).²¹

Indonesia adalah salah satu negara yang menganut sistem negara hukum. Dalam pasal 1 ayat (3) UUD 1945 amandemen ke IV mengamanatkan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum”. Dengan demikian segala perbuatan harus diatur berdasarkan hukum. Indonesia merupakan negara hukum (*rechtstaat*) yang berarti Indonesia harus menjunjung tinggi hukum dan kedaulatan hukum. Hal ini sebagai konsekuensi dari ajaran kedaulatan hukum bahwa kekuasaan tertinggi tidak terletak pada kehendak pribadi penguasa (penyelenggara negara atau pemerintahan), melainkan pada hukum. Jadi kekuasaan hukum terletak di atas segala kekuasaan yang ada dalam negara dan kekuasaan itu harus tunduk pada hukum yang berlaku. Indonesia sebagai negara hukum yang sudah memiliki 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. Sudah seharusnya dengan adanya hukum wakaf ini untuk dilaksanakan atau dijalankan oleh siapapun, termasuk pemerintah yang dipimpin oleh presiden.

Wakaf, sebagai salah satu bentuk ibadah yang mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam Islam, yaitu ibadah yang mengharuskan kerelaan dari seorang yang muslim untuk memberikan sebagian harta benda miliknya untuk kepentingan ibadah dan kebaikan. Menurut Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf pengertian 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.

Dari pengertian di atas, bahwa wakaf adalah suatu perbuatan hukum yang tentunya dapat berakibat pada status hukum. Hukum wakaf merupakan suatu hal

²¹ Titik Triwulan Tutik, 2007, “Eksistensi, Kedudukan, dan Wewenang Komisi Yudisial sebagai Lembaga Negara dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945”, Prestasi Pustaka, Jakarta, Hal. 30

yang penting dilakukan karena hal ini dapat mencegah terjadinya persengketaan mengenai hak-hak atasnya.

Mengingat peranan dan potensi tanah wakaf yang sangat besar, maka pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sehubungan dengan hal itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19, memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum atas tanah-tanah bagi seluruh masyarakat. Pada Pasal 49 ayat (3) UUPA juga diamanahkan tentang masalah Perwakafan Tanah Milik yang akan diatur dalam suatu peraturan pemerintah tersendiri. Peraturan Pemerintah yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Pasal 49 ayat (3) dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 maka masalah Perwakafan Tanah Milik mulai ditingkatkan kedudukannya sebagai suatu lembaga formal dalam kerangka hukum agraria nasional. Pelaksanaan Perwakafan Tanah Milik disamping memenuhi persyaratan yang diatur dalam hukum Islam, juga memenuhi ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006.

Persoalan tentang Perwakafan Tanah Milik ini telah diatur, ditertibkan dan diarahkan sedemikian rupa sehingga benar-benar memenuhi hakekat dan tujuan dari pada Perwakafan sesuai dengan ajaran Agama Islam. Selanjutnya diharapkan dengan berbagai peraturan yang dimaksud maka persoalan tentang Perwakafan Tanah Milik ditempatkan dalam proporsi yang sebenarnya. Dengan adanya peraturan tersebut maka lembaga ini tidak lagi hanya dipandang sebagai suatu lembaga keagamaan yang bersandar pada hukum Islam semata, akan tetapi sudah ditingkatkan kedudukannya sebagai suatu lembaga formal dalam hukum agrarian nasional.

Dalam Undang-Undang wakaf, ditegaskan bahwa pengelola harta benda wakaf hanya bisa dilakukan oleh perseorangan, organisasi dan badan hukum. Selain mereka tidak diperkenankan menjadi pengelola harta benda wakaf termasuk pemerintah. Jika pemerintah telah terlanjur menggunakan harta benda

wakaf untuk kepentingan pemerintah, maka sudah seharusnya pemerintah untuk segera mengembalikan harta benda wakaf yang digunakan tersebut kepada para pengelola wakaf, agar tanah wakaf tersebut bisa digunakan sesuai dengan peruntukannya, yang termaktub dalam akta ikrar wakaf.

Selama ini banyak tanah wakaf yang digunakan untuk kepentingan pemerintah, seperti untuk pembangunan kantor KUA, madrasah negeri, dan peruntukan-peruntukan lainnya yang tidak sesuai dengan peruntukan yang diikrarkan *Wakif*. Padahal pemerintah telah menetapkan kebijakan bahwa instansi pemerintah seperti perkantoran pemerintah dan gedung-gedung madrasah harus dibiayai oleh Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan tidak boleh dibiayai oleh wakaf.

Gedung instansi pemerintah yang berdiri di atas tanah wakaf sudah seharusnya mendapatkan perhatian dan kejelasan yang lebih mendalam dan berkepastian hukum, agar tidak ada tanah wakaf yang digunakan oleh instansi pemerintah karena tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam undang-undang baik itu Undang-Undang Nomor 41 tentang Wakaf maupun dengan Undang-Undang Nomor 28 tentang Bangunan Gedung. Selain itu juga, apabila pemerintah masih menghendaki dan menerjang tanah wakaf tersebut untuk kepentingan umum dalam hal ini digunakan untuk bangunan KUA, maka pemerintah wajib mengganti tanah wakaf tersebut, jika tanah wakaf tersebut tidak diganti, maka tujuan dari wakaf tersebut tidak bisa direalisasikan.

Hal ini diatur dengan tegas dan jelas, dalam pasal 22 Undang-Undang Wakaf dijelaskan bahwa dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf. Maka tanah wakaf hanya boleh dipergunakan untuk; (a) sarana dan kegiatan ibadah, (b) sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, (c) bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa, (d) kemajuan dan peningkatan ekonomi umat, dan/atau (e) kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan. Sekretaris Ditjen Bimas Islam Prof. Dr. H. Muhammadiyah Amin, M. Ag menjelaskan, berdasarkan ketentuan pasal 22 Undang-Undang Wakaf tersebut, maka bangunan milik instansi pemerintah dilarang berdiri di atas tanah wakaf.

Lebih lanjut diatur dalam pasal 40, bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang: 1. dijadikan jaminan, 2. disita, 3. dihibahkan, 4. dijual, 5. diwariskan, 6. ditukar; atau 7. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Pasal 41 ayat (1), (2) dan (3) menegaskan, bahwa:

- (1) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
- (3) Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Berdasarkan ketentuan ayat (3) tersebut di atas, tanah wakaf yang digunakan oleh pemerintah untuk kepentingan umum dalam hal ini gedung bangunan KUA wajib diganti oleh pemerintah, dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Sedangkan menurut ketentuan dalam pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang tentang Bangunan Gedung, bahwa dalam melakukan pembangunan gedung harus memenuhi syarat administratif yaitu status hak kepemilikan atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis.

Maka berdasarkan uraian di atas sudah sepatutnya dipertanyakan tentang kepastian hukum tentang bangunan gedung milik instansi pemerintah yang didirikan di atas tanah wakaf, agar tidak terjadi kesimpang siuran mengenai bangunan instansi pemerintah tersebut.

Sebab dilapangan banyak ditemukan bangunan gedung instansi pemerintah yang berdiri di atas tanah wakaf khususnya di kota bandung misalnya,

dari 30 bangunan gedung KUA yang ada di kota Bandung terdapat 9 gedung KUA yang berdiri di atas tanah wakaf atau menggunakan tanah dan gedung wakaf. Secara hukum, bangunan tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 22 undang-undang tentang wakaf dan juga dengan ketentuan tentang izin bangunan gedung, yang mensyaratkan bahwa dalam pembangunan gedung harus memiliki status tanah yang jelas terutama bagi bangunan milik instansi pemerintah, sebab bangunan instansi pemerintah harus dibangun di atas tanah milik negara.

Jikapun bangunan instansi pemerintah di atas tanah wakaf telah mendapatkan izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah dalam hal ini oleh *Nadzir* wakaf untuk dibangun gedung balai nikah atau manasik haji KUA, maka perizinan pembangunan gedung tersebut pun harus jelas apakah izin pemanfaatan tersebut dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan tanah yang dilakukan sesuai dengan ikrar wakaf. Sehingga hasil dari sewa dan pemanfaatan tanah tersebut bisa disalurkan sesuai dengan tujuan dan kegunaan tanah wakaf itu sendiri, yaitu; untuk mensejahterahkan kepentingan umat.

G. Langkah-Langkah Penelitian

Dalam melakukan suatu penelitian hukum diperlukan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Hal ini dapat dilakukan dengan cara melakukan penelitian disuatu tempat tertentu yang menjadi objek penelitian untuk mendapatkan data-data yang akurat dan faktual yang bisa dipertanggungjawabkan keabsahannya.

Sedangkan untuk mendapatkan data-data yang akurat dan faktual yang bisa dipertanggungjawabkan tersebut diperlukan sebuah metode, yang disebut dengan metode penelitian. Sebab, dalam setiap penelitian pasti memerlukan metode penelitian, karena metode penelitian tersebut digunakan untuk menganalisa permasalahan yang diangkat.

Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Selain

itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²² Dalam penelitian tentang “ STATUS HUKUM BANGUNAN ISNTANSI PEMERINTAH YANG DIDIRIKAN DI ATAS TANAH WAKAF MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN NOMOR 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF ” penulis dalam hal ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian deskriptif analitis, yaitu merupakan suatu metode penelitian yang bertujuan untuk memberikan suatu gambaran kepada penelitinya, yang mana gambaran tersebut diberikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap fakta-fakta yang diteliti serta hubungan antara fenomena yang diteliti untuk selanjutnya dianalisis.²³ Metode deskriptif analisis ialah merupakan suatu penelitian yang menggambarkan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang kemudian dihubungkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berhubungan dengan permasalahan dibahas.

Selanjutnya Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*. Metode *yuridis empiris* adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.²⁴ Pendekatan ini menekankan pada identifikasi hukum (tertulis) serta mengenai efektifitas hukum, berlakunya hukum positif, penelitian terhadap pengaruh berlakunya hukum positif terhadap kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan cara terjun langsung ke obyeknya dari penelitian ini.

²² Soerjono Soekanto, 1986, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, Cet ke-3, Universitas Indonesia Pers, Jakarta, Hal. 43.

²³ Soerjono Soekanto, 2010, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, UI Press, Jakarta, Hal. 10.

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, “*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*”, Rajawali Pers, Jakarta, Hal 13.

Sedangkan yang dimaksud dengan *yuridis empiris*, adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran secara koresponden adalah fakta yang mutakhir. Cara kerja dari metode *yuridis empiris* dalam penelitian tesis ini, yaitu dari hasil pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi kepustakaan terhadap asumsi atau anggapan dasar yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan dalam penelitian tesis ini, kemudian dilakukan pengujian secara induktif-verifikatif pada fakta mutakhir yang terdapat dalam masyarakat. Dengan demikian kebenaran dalam suatu penelitian telah dinyatakan reliable tanpa harus melalui proses rasionalisasi.²⁵

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data-data yang mengandung makna tentang pembangunan instansi pemerintah di atas tanah wakaf yang bersumber dari data yang diperoleh dari Undang-undang, literatur-literatur atau rujukan-rujukan terkait yang kemudian dihimpun dan diolah. Jenis data yang diperoleh merupakan data-data yang telah diseleksi dari sumber data dan klasifikasi sesuai dengan butiran-butiran permasalahan yang diteliti sehingga semaksimal mungkin terhindar dari jenis data yang tidak *relevan* dengan permasalahan. Jenis-jenis data tersebut ialah:

- a. Data-data yang berkaitan dengan alasan-alasan berdirinya bangunan instansi pemerintah di atas tanah wakaf.
- b. Data-data yang berkaitan tentang status hukum bangunan instansi pemerintah yang didirikan di atas tanah wakaf, dan
- c. Penyelesaian hukum terhadap bangunan instansi pemerintah yang didirikan di atas tanah wakaf.

²⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, “*Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*”, Hal 12.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu terdiri dari sumber data primer, sumber data sekunder dan sumber data tersier.

a. Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.²⁶ Sumber data primer yang diperlukan, yaitu diperoleh atau dikumpulkan dengan cara melakukan studi lapangan (*field research*) pada tempat-tempat atau lokasi tertentu yang menjadi objek penelitian. Dalam hal ini bangunan instansi pemerintah yaitu pada gedung-gedung KUA yang berada di atas tanah wakaf, sumber data ini diperoleh dari:

- 1) Data mengenai alasan berdirinya bangunan instansi pemerintah di atas tanah wakaf, yaitu diperoleh dari:
 - a) Kepala Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Ujung Berung, yaitu Bpk Drs. H. A. Kadarusman, M.Ag.
 - b) Kepala Seksi Bimas Islam Kota Bandung, yaitu Bpk Drs. H. Ali Abdul Latief, M.ag.
- 2) Data mengenai status hukum bangunan instansi pemerintah yang didirikan di atas tanah wakaf, dan tata cara atau prosedur penyelesaian hukum terhadap bangunan instansi pemerintah yang didirikan di atas tanah wakaf, yaitu diperoleh dari:
 - a) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
 - b) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
 - c) 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.
 - d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

²⁶ J. Supranto, 2003, "*Metode Penelitian Hukum dan Statistik*", PT Rineka Cipta, Jakarta, Hal 2.

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

- b. Sumber Data Sekunder

Sedangkan sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.²⁷ Yaitu buku-buku atau literatur-literatur yang dapat menunjang dalam segi penulisan yang sesuai dengan masalah yang diteliti dan bahan hukum sekunder antara lain literature yang berkaitan dengan hukum wakaf, bangunan gedung dan buku-buku atau literatur-literatur yang berkaitan dengan yang diteliti.

- c. Sumber Data Tersier

Adalah data-data yang dapat menambah keterangan-keterangan mengenai informasi tentang data hukum primer dan data sekunder, yaitu berupa hasil penelitian, artikel-artikel ilmiah, jurnal-jurnal ilmiah, serta kamus-kamus seperti KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), kamus ilmiah, kamus istilah hukum, dan makalah-makalah hasil seminar yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam proses pengumpulan data, penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data diantaranya adalah:

- a. Wawancara

Wawancara adalah proses pengumpulan data penelitian yang dilakukan dengan cara mewancarai orang-orang yang dinilai berkompeten dengan permasalahan yang diteliti. Wawancara tersebut dilakukan untuk mendapatkan dan mengali informasi-informasi yang akurat, tepat dan jelas yaitu langsung dari narasumbernya yang terpercaya.

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, "*Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*", Ghalia, Jakarta, Hal.11

b. *Book Survey* (study literatur)

Yaitu dengan cara mengadakan penelitian terhadap Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan Putusan-putusan yang berkaitan dengan bangunan instansi pemerintah yang didirikan di atas tanah wakaf, yaitu; Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung serta meneliti dan mempelajari buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

Study literatur tersebut dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data-data sekunder yang diperlukan. Untuk memperoleh data-data yang diperlukan tersebut peneliti melakukan serangkaian kegiatan yaitu dengan melakukan study literatur atau kepastakaan yang dilakukan dengan cara membaca, mempelajari dan mengutip dari buku-buku yang relevan serta menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, dokumen dan informasi-informasi yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Hasil dari proses pengumpulan data melalu study literatur berupa peraturan perundang-undangan yaitu undang-undang tentang wakaf dan undang-undang tentang bangunan gedung, buku-buku, arsip, jurnal-jurnal, laporan-laporan penelitian, dan lain-lain. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi.

5. Analisis Data

Setelah semua data terkumpul, dan dilakukan dengan inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi. Kemudian peneliti menganalisis data tersebut. Analisis data adalah proses menyusun data agar data tersebut dapat ditafsirkan.²⁸ Dalam menganalisis data peneliti menggunakan metode deduksi dengan menggunakan cara penafsiran, yaitu penafsiran sistematis dan penafsiran otentik.

²⁸ Dadang Kahmad, 2000, "*Metode Penelitian Agama*", CV Pustaka Setia, Bandung, Hal 102.

Penafsiran sistematis adalah penafsiran dengan cara melihat susunan pasal yang berhubungan satu dengan yang lain yang ada di dalam undang-undang itu sendiri maupun dengan pasal-pasal lain dari undang-undang yang lain untuk memperoleh pengertian yang lebih bagus. Sedangkan, penafsiran otentik adalah penafsiran yang pasti terhadap arti kata yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan itu sendiri.

Dari teknik pengumpulan data dan sarana pengumpulan data yang dilakukan menyebabkan data yang didapat bersifat kualitatif. Menurut Lexy, penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain sebagainya secara holistik dan deskriptif dalam bentuk kata dan bahasa.²⁹



²⁹ Moleong Lexy, 2006, "metodologi Penelitian Kualitatif", P.T. Remaja Rosdakarya, Bandung, Hal. 6.