

SKRIPSI

WAKAF TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN



ESTI DARMASTUTI

NIM : 039914839

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

WAKAF TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

Dosen Pembimbing,



Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.
NIP. 131999627

Penyusun,



Esti Darmastuti
NIM. 039914839

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

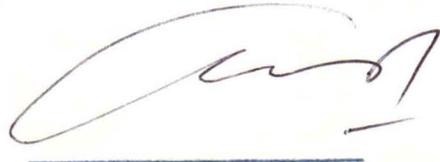
Pada hari Senin, tanggal 9 Maret 2004

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : M. Sumedi, S.H., M.H.



Anggota : 1. Agus Sekarmadji, S.H., M.H.



2. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.



**Ihsan ialah engkau menyembah Allah seakan-akan kamu
melihat Dia, dan apabila kamu tidak melihat Dia, maka
sesungguhnya Dia melihat kamu.**

KATA PENGANTAR

Asyhadu allaa ilaaha illaah

Wa asyhadu anna sayyidina Muhammadarrasullah

Allahumma sholli 'ala Muhammad wa 'ala ali sayyidina Muhammad

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya. Serta sholawat dan salam, kita haturkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW.

Berkat rahmat dan anugerahnya akhirnya, skripsi dengan judul “Wakaf Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan” dapat selesai dengan baik sebagai tugas dan syarat memperoleh gelar sarjana hukum di Universitas Airlangga.

Ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya saya sampaikan kepada:

1. Ibu (Susiarti) dan Papa (R. Siswadi, Msi) yang telah memberikan kasih sayang, perhatian, bimbingan, doanya serta dukungannya yang sebesar-besarnya.
2. Kyai Haji Abdullah Fattah Malang dan Gus Lukman Al Karim selaku guru rohani yang telah mendoakan dan sabar membimbing santrinya “Jaza Kumullah Khoiran Katsiro”
3. Bapak H. Machsoen Ali, S.H, M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

4. Bapak Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktunya ditengah-tengah kesibukannya.
5. Bapak Agus Sekarmadji, S.H., M.H, dan Bapak M. Sumedi, S.H.,M.H, selaku dosen penguji skripsi yang baik.
6. Bapak I Wayan Titib Sulaksana, S.H, M.H yang telah memberikan kesempatan sebagai mahasiswa magang di UPKBH FH Unair, sehingga dapat mengabdikan diri kepada masyarakat.
7. Ida, Masfufah, Indah Cahyani dan Laily yang sudah mau membantu memberikan saran, dan kritiknya dalam penyusunan skripsi.
8. Teman-teman di UPKBH FH Unair, yaitu Mas Yudho, Ali, Dito, Joko, Mas Anjar, yang sudah memberikan perhatian dan dorongannya.
9. Adik-adik di UPKBH angkatan 2000-2001 yang lucu-lucu dan baik hati.
10. Teman-teman ngaji di Pondok Pesantren Bahrul Maghfiroh khususnya Mas Agung, dan Mas Marman yang sudah mendoakan pada waktu ujian skripsi.
11. Murobiku yaitu Mbak Diba dan teman-teman liqo, yaitu Ika, Tioma, dan Yanti. Semoga tetap solid di jalan Allah.

Penulis sadar bahwa apa yang terdapat dalam penulisan skripsi ini mungkin terdapat kesalahan, karenanya sumbangan saran dan kritik sangat diperlukan bagi penulis. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 17 April 2004

Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Motto	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang Masalah	1
2. Rumusan Masalah	3
3. Penjelasan Judul	3
4. Alasan Pemilihan Judul	4
5. Tujuan Penulisan	5
6. Manfaat Penulisan	5
7. Metode Penulisan	6
a. Pendekatan masalah	6
b. Sumber data	6
c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan data	6
d. Analisa data	7
8. Pertanggungjawaban Sistematika	7

BAB II : KEABSAHAN AKTA WAKAF TANAH YANG DIBUAT DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN MENURUT PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977	9
1. Wakaf Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Islam	9
a. Pengertian wakaf	9
b. Dasar hukum wakaf.....	12
c. Rukun dan Syarat Wakaf.....	14
d. Macam-macam wakaf	18
e. Tujuan wakaf	19
2. Wakaf Tanah Dengan Akta Tanah Di Bawah Tangan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977	21
a. Pengertian wakaf	21
b. Syarat dan rukun wakaf	21
c. Fungsi wakaf	24
d. Tata cara mewakafkan dan pendaftarannya	24
BAB III : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NADZIR JIKA TERJADI PENYEROBOTAN TANAH TERHADAP WAKAF TANAH DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN	29
1. Prosedur Perwakafan Tanah Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Nadzir	29
a. Tata cara pelaksanaan perwakafan tanah.....	29
b. Tata cara pendaftaran tanah wakaf.....	34

b.1. Pendaftaran tanah secara sistematis.....	39
b.2. Pendaftaran tanah secara sporadis	49
c. Pengelolaan/pengurusan tanah wakaf	64
c. 1. Susunan nadzir.....	64
c. 2. Syarat-syarat nadzir	65
c. 3. Kewajiban nadzir.....	66
c. 4. Hak-hak nadzir	68
2. Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Melalui Pengadilan Negeri	69
BAB IV : PENUTUP	74
1. Kesimpulan.....	74
2. Saran.....	75

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

BAB I
PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman dewasa ini mengharuskan masyarakat mempunyai pola pemikiran yang lebih maju di segala bidang, tidak terkecuali pengetahuan masyarakat di bidang hukum dan pelaksanaan substansi peraturan perundang-undangan di Indonesia. Adanya asas hukum yang menyatakan bahwa semua orang dianggap tahu hukum, pada kenyataannya tidak semua orang mengetahui substansi dan pelaksanaan ketentuan Perundang-undangan di Indonesia.

Fakta ini nampak pada kasus di salah satu Kelurahan di Kecamatan Bulak, Kota Surabaya. Salah satu dari warga di Kelurahan tersebut ingin mewakafkan tanahnya, tata cara pelaksanaan wakaf tanah tersebut hanya dibuat dengan akta di bawah tangan. Padahal melakukan suatu perwakafan tanah haruslah jelas status hukum tanah yang akan diwakafkan dan ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam tata cara pelaksanaan mewakafkan tanah dan pendaftarannya yang bertujuan demi terwujudnya kepastian hukum atas status hukum tanah wakaf tersebut. Dengan demikian diharapkan tidak terjadi sengketa tanah wakaf di kemudian hari.

Menurut penuturan Bapak "y" yaitu salah seorang saksi yang mengetahui proses perwakafan tanah sekaligus sebagai orang yang diberi wewenang untuk mengurus dan mengelola tanah wakaf, menyatakan bahwa kasus ini bermula tatkala Bapak "x" mempunyai sebidang tanah seluas kurang lebih 1 (satu) hektar sawah dengan bukti Pethok D. Bapak "x" mengkavling tanahnya tersebut, setiap kavling diukur seluas $17,5 \times 8 \text{ M}^2$. Salah satu dari kavling seluas $17,5 \times 8 \text{ M}^2$

milik Bapak “x” dibeli oleh Ibu berinisial “a” dengan dasar perjanjian di bawah tangan. Kemudian tanah milik Ibu “a” dibeli oleh Ibu berinisial “b”. Kemudian tanah warga di Kelurahan tersebut, terkena pelebaran jalan dan pembangunan saluran air. Proyek ini juga mengenai tanah Bapak “x” maupun tanah Ibu “b” menjadi berkurang. Setelah adanya proyek pelebaran jalan dan saluran air, Ibu “b” pada tahun 2000 mensertipikatkan tanahnya seluas 135 M^2 . Ukuran luas tanah yang disertipikatkan tersebut, diduga dilakukan dengan cara menyerobot sedikit tanah sisa / tanah kelebihan kavlingan milik Bapak “x” yang luasnya $33,5 \text{ M}^2$. Pada tanggal 16 Februari 2002, sisa tanah seluas $33,5 \text{ M}^2$ itu sudah diwakafkan di bawah tangan yang hanya ditandatangani oleh Bapak “x”, Ketua LKMD, Lurah dan 3 orang saksi. Tanah wakaf tersebut sedianya diberikan kepada para warga untuk dijadikan atau dimanfaatkan menjadi pos keamanan dan fasilitas umum.

Pada tanggal 10 November 2002 Ibu “b” kembali membangun sebuah kamar, pembangunan tersebut diduga dilakukan dengan menyerobot lagi tanah wakaf tersebut. Setelah para warga mempertanyakan keberadaan bangunan tersebut maka Ibu “b” berdalih bahwa tanah yang dibelinya dari Ibu “a” bersebelahan selatan dengan sungai sesuai dengan Surat Tanda Pernyataan Persaksian Hak Milik Bekas Yasan. Padahal jarak antara tanah Ibu “b” dengan sungai tersebut, terdapat tanah sisa milik Bapak “x” yang diwakafkan kepada warga. Warga tetap bersikukuh bahwa Ibu “b” diduga telah menyerobot tanah wakaf tersebut dengan dalil bahwa tanah yang dibeli oleh Ibu “b” dari Ibu “a” atas dasar perjanjian di bawah tangan hanya seluas $17,5 \times 8 \text{ M}^2$.

Kasus ini membuktikan bahwa masih ada masyarakat yang belum mengetahui adanya piranti hukum tentang tata cara pelaksanaan perwakafan tanah dan tata cara pendaftaran tanah wakaf menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan masalah perwakafan tanah. Oleh karena itu, terdapat sebagian masyarakat tidak mengetahui apabila mewakafkan tanah seharusnya dilakukan dihadapan PPAIW sehingga secara yuridis mudah membuktikan bahwa tanah tersebut miliknya yang dimaksudkan untuk diwakafkan, serta dari aspek perlindungan hukumnya jelas karena sesuai dengan prosedur tata cara pelaksanaan perwakafan tanah dan tata cara pendaftaran tanah wakaf.

2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas permasalahan skripsi ini dapat dirumuskan :

- a. Bagaimanakah Keabsahan Akta Wakaf Tanah Yang Di Buat Di Bawah Tangan ?
- b. Apa Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Nadzir Jika Terjadi Penyerobotan Tanah Terhadap Wakaf Tanah dengan Akta Di Bawah Tangan ?

3. Penjelasan Judul

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mengambil judul “ Wakaf Tanah dengan Akta Di Bawah Tangan”. Agar tidak terjadi kesalahan persepsi dan pemahaman mengenai arti dari judul skripsi, dibawah ini penulis memberikan penjelasan judul sebagai berikut.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Pasal 1 huruf b pengertian wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan dan untuk keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

Pengertian akta di bawah tangan adalah surat yang dibuat tanpa oleh atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang. Jadi arti keseluruhan judul pada skripsi adalah suatu perbuatan hukum wakaf atas tanah dimana dalam pembuatan akta wakafnya tanpa oleh atau tidak di hadapan Pejabat Umum yang berwenang sehingga perbuatan hukum tersebut tidak sesuai dengan tata cara pelaksanaan dan pendaftaran tanah wakaf berdasarkan peraturan hukum yang berlaku.

4. Alasan Pemilihan Judul

Sebagai masyarakat Indonesia harus tunduk dan patuh terhadap aturan perundang-undangan dan sudah selayaknya kita sadar bahwa dalam hal melakukan perwakafan tanah haruslah mengetahui tata cara pelaksanaan perwakafan dan tata cara pendaftaran tanah wakaf, untuk mencegah agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa, serta menciptakan adanya kepastian hukum di Indonesia. Apabila kita hanya mewakafkan tanah dengan akta di bawah tangan maka hal tersebut membawa konsekuensi kekuatan hukum yang lemah dalam hal pembuktian, yang berujung pada lemahnya perlindungan hukum terhadap wakaf tanah dengan akta di bawah tangan tersebut jika terjadi suatu sengketa.

Dengan demikian kasus wakaf tanah dengan akta di bawah tangan memberikan suatu contoh betapa rendahnya kesadaran hukum di masyarakat akan pengetahuan substansi dan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik serta peraturan lainnya yang terkait dengan perwakafan tanah lainnya.

5. Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini mempunyai tujuan, yaitu :

1. Memberikan kajian mengenai keabsahan akta wakaf tanah di buat di bawah tangan baik menurut pandangan hukum Islam dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.
2. Selain itu penulis ingin memberikan gambaran terhadap adanya suatu perlindungan hukum bagi nadzir jika terjadi penyerobotan tanah terhadap wakaf tanah dengan akta di bawah tangan agar niatan seseorang dalam melakukan kebaikan demi terciptanya kesejahteraan umat dapat terlindungi meskipun prosedur pelaksanaannya dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

6. Manfaat Penulisan

Penulisan skripsi ini mempunyai manfaat utama yaitu dalam rangka memenuhi syarat akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1) di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Sedang manfaat lainnya adalah menambah khasanah wacana intelektual di kalangan akademik.

7. Metode Penulisan

a. Pendekatan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini bentuk kajian pendekatan masalah yang digunakan adalah *Conceptual dan Statute Approach*. Pendekatan melalui *Conceptual* berdasarkan hukum Islam yaitu berupa Al Qur'an dan Al Hadist, sedangkan *Statute Approach* berdasarkan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan perwakafan tanah milik serta akta wakaf tanah yang di buat di bawah tangan. Dengan pendekatan tersebut, dimaksudkan untuk mengetahui keabsahan akta wakaf tanah yang dibuat di bawah tangan serta bentuk perlindungan hukum bagi nadzir jika terjadi penyerobotan tanah terhadap wakaf tanah dengan akta di bawah tangan.

b. Sumber Data Hukum

Dalam hal perolehan data hukum berupa norma hukum Islam dan norma perundang-undangan yang mengatur keabsahan akta wakaf tanah yang dibuat di bawah tangan serta bentuk perlindungan hukum bagi nadzir jika terjadi penyerobotan tanah terhadap wakaf tanah dengan akta di bawah tangan. Data hukum diperoleh dari inventarisasi hukum Islam dan Hukum positif. Inventarisasi hukum Islam berupa Al Qur'an dan Al Hadist, sedangkan hukum positif berupa peraturan perundang-undangan berkaitan dengan perwakafan tanah milik. Data hukum skunder merupakan perolehan data dari mempelajari literatur-literatur tentang masalah perwakafan.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Data

Dalam hal pengumpulan dan pengolahan data, cara yang digunakan adalah dengan mengkaitkan permasalahan yang di angkat dalam skripsi

berdasarkan norma Islam dan norma perundang-undangan yang berkaitan dengan perwakafan tanah milik. Norma Islam berupa Al Qur'an dan Al Hadist, sedangkan norma perundang-undangan yang berkaitan perwakafan tanah milik yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.

d. Analisa Data

Analisa data hukum dilakukan dengan melakukan pemecahan masalah, menafsirkannya dan menguraikan permasalahan sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan memudahkan dalam analisis. Analisis untuk memahami, menguji dan mengkaji permasalahan dengan teori-teori yang berlandaskan konsep dasar hukum Islam dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan tentang perwakafan tanah milik.

8. Pertanggungjawaban Sistematis

Skripsi yang berjudul “Wakaf Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan” dibagi menjadi 4 Bab agar lebih mudah dipahami.

Bab I tentang Pendahuluan yang merupakan pengantar Bab II dan Bab III yang akan dibahas berdasarkan kajian *Conceptual dan Statute Approach*. Dalam Pendahuluan ini diuraikan mengenai garis besar permasalahan yang akan dibahas dengan latar belakang dan rumusan masalah sebagai dorongan bagi penulis untuk memilih tema dan permasalahan yang terlebih dahulu dilakukan analisis agar terkonsep secara ilmiah. Dengan menjabarkan penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan, manfaat penulisan menggunakan metodologi yang meliputi cara pendekatan analisis data, yang bertujuan agar penulisan ini dapat dikerjakan dengan langkah yang tepat sehingga mudah dianalisis secara ilmiah.

Bagian akhir Bab I adalah pertanggungjawaban sistematika dengan maksud agar diperoleh gambaran yang jelas dan sistematis sehingga diperoleh hubungan yang saling berkaitan antar bab.

Bab II dari skripsi ini diberi judul Keabsahan Akta Wakaf Tanah Yang Di Buat Dengan Akta Di Bawah Tangan Menurut Pandangan Hukum Islam Dan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1977. Di dalamnya dibahas tentang wakaf tanah menurut hukum Islam yang menguraikan tentang pengertian wakaf, rukun dan syarat wakaf, macam wakaf, serta tujuan wakaf. Selain itu juga dibahas tentang pengertian, rukun dan syarat wakaf, fungsi dan prosedur perwakafan tanah yang ditinjau dari tata cara pelaksanaan perwakafan tanah serta tata cara pendaftaran tanah wakaf menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977. Sehingga dapat diambil kesimpulan mengenai keabsahan wakaf tanah dengan akta di bawah tangan menurut pandangan hukum Islam dan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.

Bab III dibahas mengenai bentuk perlindungan hukum bagi nadzir jika terjadi penyerobotan tanah terhadap wakaf tanah dengan akta di bawah tangan. Hal pertama yang akan dibahas dalam bab ini adalah mengenai penyelesaian sengketa penyerobotan tanah melalui Pengadilan Negeri kemudian dibahas mengenai prosedur perwakafan tanah sebagai bentuk perlindungan bagi nadzir dari kemungkinan pencabutan kembali wakaf tanah oleh si wakif, sengaja ditempatkan pada bagian akhir pembahasan bab III dalam skripsi ini, yang dimaksudkan sebagai jawaban akhir dari permasalahan yang diangkat.

Bab IV merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil pembahasan Bab II dan Bab III sesuai dengan pokok bahasan.

BAB II

KEABSAHAN AKTA WAKAF TANAH YANG DIBUAT DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN MENURUT PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977

Multi Jasa

BAB II

KEABSAHAN AKTA WAKAF TANAH YANG DI BUAT DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN MENURUT PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 28 TAHUN 1977

Dalam hukum Islam wakaf merupakan katagori ibadah muamalah, dimana wakaf dijadikan sarana dan modal yang sangat penting dalam memajukan perkembangan dakwah bagi umat Islam serta sekaligus juga membantu kelancaran pembangunan bagi masyarakat Indonesia.

1. Wakaf Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Islam

a. Pengertian Wakaf

Adijani al Alabij berpendapat bahwa wakaf menurut bahasa Arab berarti

“Al Habsu” yang berasal dari kata kerja habasa-yahbisu habsan, menjauhkan orang dari sesuatu atau memenjarakan. Kemudian kata ini menjadi “Habbasa” dan berarti mewakafkan harta karena Allah. Kata wakaf sendiri berasal dari kata kerja Waqafa (Fiil Madi) –Yaqifu (fiil mudari’)-waqfan (isim masdar) yang berarti berhenti atau berdiri.¹

Suparman Usman berpendapat bahwa wakaf menurut istilah antara lain dapat dikemukakan beberapa pengertian sebagai berikut :

“Wakaf menurut syara’: yaitu menahan dzat (asal) benda dan mempergunakan hasilnya, yakni menahan benda dan mempergunakan manfaat di jalan Allah (sabilliah).”. Wakaf adalah menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa menghabiskan atau merusakkan bendanya (ainnya) dan digunakan untuk kebaikan.²

Pengertian wakaf yang diberikan wakaf yang diberikan oleh para ulama disebutkan :

¹ Adijani al-Alabij, **Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek**, Rajawali, Jakarta, 1989, h. 23.

² Suparman Usman, **Hukum Perwakafan Di Indonesia**, Darul Ulum Press, Jakarta, 1999, h.23-26.

Menurut Abu Hanifah bahwa wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan manfaatnya untuk kebaikan. Berdasarkan definisi itu maka kepemilikan harta wakaf tidak lepas dari si wakif bahkan ia dibenarkan menariknya kembali dan ia boleh menjualnya, karena yang lebih kuat menurut Abu Hanifah adalah bahwa wakaf hukumnya *jaiz* (boleh), tidak wajib, sama halnya dengan pinjaman (pinjam meminjam).

Menurut *Jumhur*. Mereka itu adalah dua sahabat (Abu Hanifah) yang pendapat mereka ini, menjadi dasar fatwa bagi golongan Hanifiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah. Menurut *Jumhur* bahwa wakaf adalah menahan suatu benda yang mungkin diambil manfaatnya (hasilnya) sedang bendanya tidak terganggu. Dengan wakaf itu hak penggunaan oleh si wakif dan orang lain menjadi terputus. Hasil benda tersebut digunakan untuk kebaikan dalam rangka mendekatkan diri kepada Allah Swt. Atas dasar itu, benda tersebut lepas dari pemilikan si wakif dan menjadi hak Allah Swt. Kewenangan wakif atas harta itu hilang, bahkan ia wajib menyedakkannya sesuai dengan tujuan wakaf.

Menurut Malikiyah bahwa wakaf adalah perbuatan si wakif yang menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh *mustahiq* (penerima wakaf) walaupun yang dimiliki itu berbentuk upah; atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti mewakafkan uang. Wakaf dilakukan dengan mengucapkan lafadz wakaf untuk masa tertentu sesuai dengan keinginan pemilik. Dengan kata lain, pemilik harta menahan benda itu dari penggunaan secara pemilikan, tetapi membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk kebaikan, yaitu pemberian manfaat benda secara wajar sedang benda itu tetap menjadi milik si wakif. Perwakafan itu

berlaku untuk suatu masa tertentu, dan karenanya tidak boleh diisyaratkan sebagai wakaf kekal (selamanya).

Maulana Muhammad Ali memberikan pengertian wakaf sebagai berikut: wakaf berarti penetapan yang bersifat abadi untuk memungut hasil dari barang yang diwakafkan guna kepentingan orang-orang atau yang bersifat keagamaan atau untuk tujuan amal.

Ali bin Muhammad Al-Jurjani menulis dalam karyanya bahwa sebagai berikut :

menurut istilah syara', wakaf adalah menahan zat suatu benda dalam pemilikan si wakif dan memanfaatkan (mempergunakan) manfaatnya.

Sedangkan menurut Anwar Haryono, wakaf adalah penglepasan hak milik seorang muslim yang hanya manfaat atau hasilnya (buahnya) dipergunakan untuk kepentingan umum. Penglepasan hak milik secara wakaf ini dinilai sebagai *shodaqoh jariyah* (continue).

Suparman Usman menyimpulkan bahwa pengertian wakaf dalam syari'at Islam kalau dilihat dari perbuatan orang yang mewakafkan, wakaf ialah suatu perbuatan hukum dari seseorang yang dengan sengaja memisahkan/mengeluarkan harta benda yang kekal sifatnya untuk digunakan manfaatnya bagi keperluan di jalan Allah / dalam jalan kebaikan.³

Dapat disimpulkan wakaf adalah bahwa wakaf merupakan menahan suatu benda yang sifatnya kekal / tidak musnah seketika untuk diambil manfaatnya dengan tujuan untuk kebaikan (tidak melanggar syara') dalam rangka

³ *Ibid.*, h. 23-26.

mendekatkan diri kepada Allah Swt. Terhadap benda tersebut si wakif merelakan kepemilikannya menjadi hak Allah Swt.

b. Dasar Hukum Wakaf

Dasar hukum wakaf dalam hukum Islam ialah menurut dalil-dalil yang terdapat di dalam Alqur'an maupun Hadits adalah sebagai berikut:

- a. Surat Ali Imron ayat 92, yang artinya: “ Kamu tidak akan memperoleh kebaikan (yang sempurna) sehingga kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan maka sesungguhnya Allah mengetahuinya.”
- b. Alqur'an surat Al-Hajj ayat 77 yang artinya:” Wahai orang-orang yang beriman, ruku' dan sujudlah kamu dan sembahlah Tuhanmu serta berbuatlah kebaikan supaya kamu berbahagia.”
- c. Surat An-Nahl ayat 97 yang artinya :” Barangsiapa yang berbuat kebaikan, laki-laki atau perempuan dan dia beriman, niscaya Aku beri pahala yang lebih bagus dari apa yang mereka amalkan.”
- d. Surat Al Maidah ayat 2 yang artinya : “ Hai orang-orang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari karunia dan keridhoan dari Tuhannya, dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka boleh berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian (mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa,

dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.

Dari beberapa ayat diatas dapat ditarik suatu kesimpulan yang semakna dengan perbuatan wakaf seperti kata-kata : “mewakafkan”, ”membelanjakan”, ”berbuat baiklah (kebajikan)”.

- e. Hadits Rasulullah Saw. Yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dari Abu Hurairah yang terjemahannya adalah sebagai berikut:”Apabila mati anak Adam, maka terputuslah daripadanya semua amalnya kecuali tiga hal yaitu sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat, dan anak yang sholeh yang mendo’akannya.” Dalam hal ini wakaf dikategorikan sebagai sedekah jariyah.
- f. Hadist Rasulullah Saw. Yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar ra. Dia berkata Umar telah mendapat sebidang tanah di Khaibar lalu ia datang kepada Nabi Muhammad Saw untuk meminta pertimbangan tentang tanah itu, maka katanya : “ Wahai Rasulullah, sesungguhnya aku mendapat harta yang lebih berharga baginya selain daripadanya, maka apakah yang hendak engkau perintahkan kepadaku sehubungan dengan tanah itu ?”

Maka sabda Rasulullah Saw kepadanya : “Jika engkau mau tahanlah tanah itu dan engkau sedekahkan manfaatnya, maka Umar-pun menyedekahkan manfaatnya dengan syarat tanah itu tidak dijual, tidak diberikan, dan tidak diwariskan, hendaknya tanah itu diwakafkan bagi orang-orang fakir, kaum kerabat, memerdekakan hamba sahaya, sabilillah, ibnu sabil dan tamu. Dan tidak ada halangan bagi orang yang mengurusinya untuk memakan bagian daripadanya dengan cara yang makruf dan memakannya tanpa menganggap bahwa tanah itu miliknya sendiri.

Dari hadist tentang wakaf Umar ra. tersebut diperoleh ketentuan sebagai berikut:

1. Harta wakaf itu tidak dapat dipindah-pindahkan kepada orang lain.
2. Harta wakaf terlepas dari milik wakif (orang yang mewakafkan).
3. Tujuan wakaf harus jelas dan termasuk amal kebaikan menurut Islam.
4. Harta wakaf dapat dikuasakan kepada pengawas.
5. Harta wakaf dapat berupa tanah dan sebagainya yang musnah seketika dipergunakan.

c. Rukun dan Syarat Wakaf

Dalam hal perwakafan, para ulama bersepakat bahwa wakaf haruslah memenuhi rukun wakaf, yaitu antara lain :

1. *Wakif atau orang yang mewakaf.* Syaratnya :
 - a. Berhak berbuat kebaikan, sekalipun ia bukan Islam;
 - b. Kehendak sendiri; tidak sah karena dipaksa;
 - c. Cakap melakukan tindakan tabarru' (mendermakan harta benda);
 - d. Sehat akalnya, dalam keadaan sadar;
 - e. Telah mencapai umur baligh.
2. *Maukuf atau ada barang yang diwakafkan.* Syaratnya :
 - a. Kekal zatnya, berarti bila manfaatnya diambil, zat barang itu tidak rusak.
 - b. Kepunyaan yang mewakafkan, walaupun musya' (bercampur dan tidak dapat dipisahkan dari yang lain).

Sabda Rasulullah Saw :

قال عمر للنبي صلى الله عليه وسلم ان المائة السهم التي لي
 بخيبر لم أصب مالا قط أعجب الي منها قد أردت أن تصدق بها
 فقال النبي صلى الله عليه وسلم احبس أصلها وسبل ثمرتها. رواه
 النسائي وابن ماجه

Umar telah berkata kepada Nabi Saw, “ Sesungguhnya saya mempunyai searutus saham di Khaibar, belum pernah saya mempunyai harta yang yang lebih saya cintai daripada itu. Sesungguhnya saya bermaksud menyedekahkannya.” Jawab Nabi Saw, “Engkau tahan pokoknya, dan sedehkanlah buahnya.” (Riwayat Nasai dan Ibnu Majah)

Seratus saham kepunyaan Umar yang disebutkan dalam hadist diatas adalah musya'. Oleh karena itu, hadist ini menjadi dalilnya wakaf musya'.

- c. Hak milik wakif yang jelas batas-batas kepemilikannya. Selain itu benda wakaf merupakan benda milik yang bebas segala pembebanan, ikatan, sitaan dan sengketa;
 - d. Benda wakaf itu dapat dimiliki dan dipindahkan kepemilikannya;
 - e. Benda wakaf dapat dialihkan hanya jika jelas-jelas untuk maslahat yang lebih besar;
 - f. Benda wakaf tidak dapat diperjualbelikan, dihibahkan, atau diwariskan.
3. *Maukuf 'alaih atau tujuan wakaf* (yang berhak menerima hasil wakaf tersebut). Kalau berwakaf kepada orang tertentu, orang yang berhak menerima wakaf tersebut hendaknya orang yang berhak memiliki sesuatu. Maka tidak sah berwakaf kepada anak yang masih dalam kandungan ibunya, begitu juga kepada hamba sahaya. Dalam hal mewakafkan sesuatu, yang lebih diutamakan adalah berwakaf untuk kepentingan umum.

Wakaf kepada umum, artinya seseorang berwakaf untuk kepentingan umum / kemaslahataan umat. Berwakaf semacam ini adalah sah menurut hukum Islam, bahkan inilah yang lebih utama apabila misalnya kepada fakir miskin,

kepada ulama, pondok pesantren, musholla, sekolah-sekolah, untuk membuat jalan, dan kemaslahatan umum lainnya.⁴

4. *Lafadz*, yaitu sighat atau suatu pernyataan wakif sebagai kehendak mewakafkan hartanya. Segala ucapan, tulisan dan isyarat dari orang yang yang berakad yang menyatakan kehendak dan menjelaskan apa yang diinginkannya, mengenai benda yang akan diwakafkan kepada siapa diwakafkan serta untuk apa benda tersebut diwakafkan seperti contoh: “ Saya wakafkan tanah ini kepada warga sekitar,” atau “ Saya wakafkan ini untuk membuat musholla,” dan sebagainya. Kalau mewakafkan kepada sesuatu tertentu hendaknya ada kabul (jawab), tetapi wakaf untuk umum tidak disyaratkan kabul.

5. *Nadzir wakaf atau pengelola wakaf*

Di dalam kitab-kitab fiqh tidak mencantumkan nadzir wakaf sebagai salah satu rukun wakaf, karena wakaf merupakan ibadah tabarru'. Namun untuk mempertimbangkan adanya tujuan wakaf yang ingin melestarikan manfaat dari benda wakaf, maka kehadiran nadzir sangat diperlukan.

Dalam praktek sahabat Umar Ibnu bin Al-Khattab ketika mewakafkan tanahnya, beliau sendirilah yang bertindak sebagai nadzir semasa hidupnya. Sepeninggalnya, pengelolaan wakaf diserahkan kepada putrinya Hafsah. Setelah itu ditangani oleh Abdullah Ibnu Umar, kemudian keluarga Umar lain, dan seterusnya berdasar wasiat Umar.

⁴ Sulaiman Rasjid, **Fiqh Islam**, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 1994, h. 341-342.

Ini membuktikan bahwa nadzir sangat diperlukan bagi berhasilnya tujuan wakaf.

Seorang nadzir haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum – Mukallaf sehingga dia bisa mengelola wakaf dengan baik.
2. Memiliki kreatifitas dalam (za ra'y). Ini didasarkan pada tindakan Umar ketika menunjuk Hafsah menjadi nadzir harta wakafnya, ini karena Hafsah dianggap mempunyai kreatifitas tersebut.⁵

Adapun yang menjadi syarat wakaf adalah sebagai berikut:

1. *Selama-lamanya*, berarti tidak dibatasi jangka waktu dalam memanfaatkan objek wakaf. Apabila seseorang yang akan mewakafkan (si wakif) barang/benda dengan menyebutkan jangka waktu kepada orang lain dalam memanfaatkan barang /benda tersebut maka wakaf semacam itu tidaklah sah.. Misalnya jika seorang berkata, “ Saya wakafkan rumah ini kepada kelompok karang taruna untuk dimanfaatkan untuk sekretariat dalam masa lima tahun saja.” maka wakaf semacam ini tidak sah karena tidak selama-lamanya. Selain itu, ketika timbul manfaatnya, zat barang tidak rusak.
2. *Tunai dan tidak khiyar syarat*, sebab wakaf itu maksudnya adalah si wakif ketika hendak mewakafkan objek wakaf harus secara langsung, tanpa menyebutkan syarat apapun agar si wakif mau mewakafkan objek wakaf. Jika disyaratkan khiyar, atau dia berkata, “Kalau si anak saya sudah datang dari luar negeri datang, saya akan baru mewakafkan tanah ini untuk pondok pesantren,” maka wakaf semacam itu tidak sah karena tidak tunai, kecuali

⁵ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, h.498-499.

kalau dihubungkan dengan mati, umpamanya dia berkata, “Saya mewakafkan sawah saya sesudah saya mati kepada alim ulama ,” maka lafadz ini sah menjadi wasiat bukan wakaf.

- 3 *Hendaklah jelas kepada siapa diwakafkan.* Kalau dia berkata, “Saya wakafkan gedung ini.” Wakaf itu tidak sah karena tidak jelas kepada siapa diwakafkannya.
- 4 *Orang yang mewakafkan harus orang yang sepenuhnya berhak untuk menguasai benda yang akan diwakafkan.* Si wakif tersebut harus mukallaf (akil baligh) dan atas kehendak sendiri, tidak dipaksa orang lain.
- 5 *Hendaknya penerima wakaf tersebut orang yang berhak memiliki sesuatu,* maka tidak sah wakaf kepada hamba sahaya.
- 6 *Ikrar wakaf dinyatakan dengan jelas baik dengan tulisan atau lisan.*⁶

d. Macam-Macam wakaf

Macam-macam wakaf menurut hukum Islam dibedakan menjadi 2 macam, yaitu antara lain :

- a. *Wakaf Khoiri* , yaitu wakaf yang diberikan si wakif diperuntukkan bagi segala amal kebaikan atau kepentingan umum.

Jenis wakaf seperti ini seperti yang diterangkan dalam Hadist Nabi Muhammad Saw yang menceritakan tentang sahabat Umar bin Khatthab. Beliau memberikan hasil kebunnya kepada fakir miskin, ibnu sabil, sabilillah, para tamu, dan hamba sahaya yang sedang berusaha menebus dirinya. Wakaf ini ditujukan kepada umum, dengan tidak terbatas penggunaannya, yang mencakup semua aspek untuk kepentingan dan kesejahteraan umat manusia pada umumnya. Kepentingan umum tersebut

⁶ Suparman Usman, *op.cit.*, h. 32.

bisa untuk jaminan sosial, pendidikan, kesehatan, pertahanan, keamanan, dan lain-lain.

- b. *Wakaf Zurri atau ahli*, kadang disebut wakaf ‘alal aulad yaitu wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan dan jaminan sosial dalam lingkungan keluarga/famili, lingkungan kerabat sendiri. Jadi yang menikmati manfaat benda wakaf ini sangat terbatas kepada yang termasuk golongan kerabat sesuai dengan ikrar yang dikehendaki oleh si wakif.

Wakaf untuk keluarga ini secara hukum dibenarkan berdasarkan Hadist Nabi yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Anas bin Malik tentang adanya wakaf keluarga Abu Thalhah kepada kaum kerabatnya. Di ujung hadist tersebut dinyatakan sebagai berikut :

“Aku telah mendengar ucapanmu tentang hal tersebut. Saya berpendapat sebaiknya kamu memberikannya kepada keluarga terdekat.”
Maka Abu Thalhah membagikannya untuk para keluarga dan anak-anak pamannya.⁷

e. Tujuan Wakaf

Wakaf memiliki tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mencari keridhaan Allah Swt, termasuk di dalamnya segala macam usaha untuk menegakkan agama Islam, seperti mendirikan tempat ibadah kaum muslimin, kegiatan dakwah, pendidikan Islam, dan sebagainya. Karena itu, seseorang tidak dapat mewakafkan hartanya, untuk kepentingan maksiat, atau keperluan yang bertentangan dengan agama Islam, seperti untuk mendirikan rumah ibadah lain, membantu pendidikan selain Islam,

⁷ *Ibid.*, h. 36.

dan lain-lain. Demikian juga wakaf tidak boleh dikelola dalam usaha yang bertentangan dengan agama Islam, seperti industri minuman keras, ternak babi, dan sebagainya.

2. Untuk kepentingan masyarakat seperti, membantu fakir miskin, orang-orang terlantar, kerabat, mendirikan sekolah, asrama anak yatim dan sebagainya.⁸

Wakaf bukanlah sedekah biasa, tetapi lebih besar pahala dan manfaatnya baik bagi orang yang berwakaf maupun masyarakat, terutama umat Islam. Beribadah dengan berwakaf diharapkan pahala dari wakaf dapat terus menerus mengalir selama masyarakat masih memanfaatkan objek wakaf tersebut meskipun si wakif telah meninggal dunia. Selain itu, wakaf dapat menghambat suatu kemunduran masyarakat yang memanfaatkan benda wakaf tersebut, untuk membuka suatu jalan kemajuan dalam pembangunan dan kemaslahatan sehingga diharapkan menciptakan kesejahteraan bagi umat Islam pada khususnya dan bagi masyarakat Indonesia pada umumnya.

Dengan demikian terhadap wakaf tanah dengan akta di bawah tangan menurut pandangan hukum Islam adalah sah, jika sudah memenuhi rukun dan syarat wakaf. Penulisan ini, penulis setuju dengan pendapat *Jumhur*, yang menjadi dasar fatwa bagi golongan Hanafiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah.

⁸ Ahmad Rofiq., *op. cit*, h. 497.

2. Wakaf Tanah Dengan Akta Di Bawah Tangan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977

a. Pengertian Wakaf

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik merumuskan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam (Pasal 1 ayat 1).

b. Syarat dan Rukun Wakaf

Rukun wakaf itu ada 4 (empat) yakni :

1. Wakif (orang yang mewakafkan)

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 mengatur tentang wakif yakni orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan tanah miliknya (Pasal 1). Badan-badan hukum Indonesia dua orang atau orang-orang yang sudah dewasa dan akal sehatnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum atas kehendak dan tanpa paksaan dari pihak-pihak, dapat mewakafkan tanah miliknya dengan memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 3 ayat 1). Dalam hal badan hukum, maka yang bertindak atas namanya adalah pengurusnya yang sah menurut hukum (Pasal 3 ayat 2).

2. *Maukuf (harta wakaf)*

Pasal 4 Peraturan Pemerintah 28 Tahun 1977 mengatur maukuf (obyek wakaf) yang berupa tanah harus merupakan tanah hak milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara.

3. *Maukuf 'Alaih (tujuan wakaf / orang yang disertai tugas mengurus harta wakaf).*

Nadzir (orang yang disertai tugas mengurus harta wakaf) yang terdiri dari perorangan harus memenuhi syarat-syarat :

1. Warga negara Indonesia;
2. Beragama Islam;
3. Sudah dewasa;
4. Sehat jasmaniah dan rohaniyah;
5. Tidak berada di bawah pengampuan;
6. Bertempat tinggal di Kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan (Pasal 6 ayat 1).

Jika nadzir berbentuk badan hukum maka harus badan hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia serta mempunyai perwakilan di Kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan. (Pasal 6 ayat 2). Nadzir harus didaftar pada KUA setempat untuk mendapat pengesahan (Pasal 6 ayat 3).⁹

Sedangkan syarat-syarat nadzir menurut Kompilasi Hukum Islam yang tercantum dalam Pasal 219, yaitu sebagai berikut :

⁹ Abd. Shomad, **Pengaturan Wakaf Tanah Hak Milik Dalam Hukum Nasional**, Yuridika, Vol. 17, No. 6, Nopember-Desember 2002, h. 580-581.

- (1) Nadzir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 ayat (4) terdiri dari perorangan yang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Warga negara Indonesia;
 - b. Beragama Islam;
 - c. Sehat jasmani dan rohani;
 - d. Tidak berada di bawah pengampunan;
 - e. Bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak benda yang diwakafkannya.
- (2) Jika berbentuk badan hukum, maka nadzir harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - (a) Badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - (b) Mempunyai perwakilan di Kecamatan tempat letak benda yang diwakafkannya.
- (3). Nadzir dimaksud dalam ayat (1) dan (2) harus didaftar pada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat setelah mendengar saran dari Camat dan Majelis Ulama Kecamatan untuk mendapatkan pengesahan.
- (4). Nadzir sebelum melaksanakan tugas, harus mengucapkan sumpah di hadapan Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 orang saksi dengan isi sumpah sebagai berikut :

“Demi Allah, saya bersumpah, bahwa saya untuk diangkat menjadi nadzir langsung maupun tidak langsung dengan nama dan dalih apa pun tidak memberikan atau menjanjikan ataupun memberikan sesuatu kepada siapa pun juga.”

“Saya bersumpah, bahwa saya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan ini tiada sekali-kali akan menerima langsung maupun tidak langsung dari siapa pun juga suatu janji atau pemberian.”

“Saya bersumpah, bahwa saya senantiasa akan menjunjung tinggi tugas dan tanggung jawab yang dibebankan kepada saya selaku nadzir dalam kepengurusan harta wakaf sesuai dengan maksud dan tujuannya.

- (5). Jumlah nadzir yang diperbolehkan untuk satu unit perwakafan, seperti dimaksud pasal 215 ayat (5) sekurang-kurangnya terdiri dari 3 orang dan sebanyak-banyaknya 10 orang yang diangkat oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.

4. *Sighat (Pernyataan wakif sebagai kehendak mewakafkan hartanya).*

Sighat atau ikrar ialah pernyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan tanah miliknya (Pasal 1 angka 3). Pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada nadzir dihadapan PPAIW yang kemudian menuangkannya dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf dengan disaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi (Pasal 5 ayat 1).

c. Fungsi Wakaf

Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 wakaf mempunyai fungsi yaitu mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.

d. Tata Cara Mewakafkan Dan Pendaftarannya

Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf. Pejabat

Pembuat Akta Ikrar Wakaf diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama. Isi dan bentuk ikrar wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama. Pelaksanaan ikrar, demikian pula pembuatan akta ikrar wakaf, dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi. Dalam melaksanakan ikrar pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, surat-surat sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik atau tanda bukti kepemilikan tanah lainnya;
- b. Surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa;
- c. Surat keterangan pendaftaran tanah;
- d. Izin dari Bupati/Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.

Setelah akta ikrar wakaf dilaksanakan, maka Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atas nama nadzir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat. Bupati/Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat setelah menerima permohonan mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya. Oleh Menteri Dalam Negeri diatur tata cara pencatatan perwakafan. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya, maka nadzir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agama (Pasal 9, 10 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977)

Sebelum berbicara tentang keabsahan wakaf tanah dengan akta di bawah tangan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 maka kita harus memahami pengertian akta di bawah tangan. Apabila kita ingin mengetahui definisi akta di bawah tangan maka terlebih dahulu kita mengetahui Pengertian akta otentik. Menurut pasal 165 HIR pengertian akta otentik adalah surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkannya bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.

Yang dimaksud dengan akta otentik yang dibuat oleh , misalnya surat perjanjian dibuat dihadapan Notaris, Surat Panggilan Jurusita, Surat Putusan Hakim, serta Akta Perkawinan dibuat dihadapan Pegawai Pencacatan Nikah. Sedangkan yang dimaksud dengan pegawai umum disini adalah pegawai yang diangkat oleh Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan, dan harus disumpah. pegawai umum itu misalnya : Notaris , Hakim, Jurusita, Pegawai Catatan Sipil, dan lain-lain.¹⁰ Dengan mengetahui pengertian akta otentik maka secara a contrario maka pengertian akta di bawah tangan adalah surat yang dibuat tanpa oleh atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Bahwa dalam hal kekuatan pembuktian akta otentik mempunyai kedudukan lebih utama, karena dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang

¹⁰ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hal. 65.

Dengan demikian jelas bahwa wakaf tanah dengan akta di bawah tangan tidaklah sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 serta ketentuan lain yang terkait dengan perwakafan tanah milik.

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NADZIR JIKA TERJADI
PENYEROBOTAN TANAH TERHADAP WAKAF TANAH
DENGAN AKTA DIBAWAH TANGAN

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NADZIR JIKA TERJADI

PENYEROBOTAN TANAH TERHADAP

WAKAF TANAH DENGAN AKTA DI BAWAH TANGAN

1. Prosedur Perwakafan Tanah Sebagai Fungsi Upaya Perlindungan Bagi Nadzir

Terhadap permasalahan perwakafan tanah di Indonesia haruslah kita memperhatikan mengenai prosedur perwakafan tanah sebagai perwujudan tata tertib administrasi pertanahan sehingga jelas status hukum tanah wakaf yang akan dimanfaatkan bagi kepentingan umum tersebut dan mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian diharapkan tanah tersebut tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

a. Tata Cara Pelaksanaan Perwakafan Tanah

Tata cara perwakafan tanah di Indonesia diatur didalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik . Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf ini merupakan pegawai umum yang diangkat dan diperhentikan oleh Menteri Agama, sedangkan isi dan bentuk Ikrar wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama juga.

Pelaksanaan ikrar serta pembuatan Akta Ikrar wakaf, dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi. Saksi ikrar wakaf ini harus memenuhi persyaratan sebagai saksi seperti yang diatur didalam

Pasal 4 Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yaitu telah dewasa, sehat akalnya dan oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum.

Wakif mengucapkan ikrar wakafnya kepada nadzir dengan ucapan jelas dan tegas di hadapan PPAIW dan dua orang saksi tersebut. Apabila wakif tidak bisa mengucapkan ikrarnya, misalnya bisu, maka dapat menyatakan kehendaknya itu dengan isyarat, kemudian mengisi formulir ikrar wakaf. Setelah selesai mengucapkan ikrar wakaf, wakif, nadzir, saksi-saksi dan PPAIW segera membuat Akta Ikrar Wakaf rangkap 3 (tiga) dan harus disampaikan kepada pihak-pihak yang bersangkutan selambat-lambatnya satu bulan setelah dibuatnya akta itu. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf membukukannya di dalam daftar Akta Ikrar Wakaf dan menyimpannya dengan baik bersama aktanya.

Melaksanakan ikrar wakaf, pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan wakaf tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf seperti yang tercantum pada Pasal 9 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yaitu antara lain :

- a. sertifikat hak milik atau tanda bukti kepemilikan tanah lainnya;
- b. surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa;
- c. surat keterangan pendaftaran tanah;
- d. izin dari Bupati/Walikota/kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.

Setelah pelaksanaan ikrar wakaf, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf membuat Akta Ikrar Wakaf dan salinannya Akta Ikrar Wakaf itu dibuat rangkap 3 (tiga), dan salinan Akta Ikrar Wakaf dibuat rangkap 4 (empat), untuk keperluan masing-masing sebagai berikut :

- a. salinan lembar pertama disampaikan kepada wakif;
- b. salinan lembar kedua disampaikan kepada nadzir;
- c. salinan lembar ketiga dikirim kepada Kandepag;
- d. salinan lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa;¹¹

Menurut penjelasan pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, pasal ini mengharuskan adanya perwakafan dilakukan secara tertulis, tidak cukup hanya dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti yang otentik yang dapat dipergunakan untuk berbagai persoalan seperti bahan pendaftaran pada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya dan untuk keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari tentang tanah yang diwakafkan. Untuk keperluan itu seseorang yang hendak mewakafkan tanah harus membawa serta tanda-tanda bukti kepemilikan (sertifikat/kekitir tanah) dan surat-surat lain yang menjelaskan tidak adanya halangan untuk melakukan perwakafan atas tanah milik tersebut.

Setelah Akta Ikrar Wakaf dilakukan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, PPAIW atas nama nadzir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria

¹¹ Sofyan Hasan, *Pengantar Hukum Zakat Dan Wakaf*, Al Ikhlas, Surabaya, 1995, h. 80-82.

setempat untuk mendaftarkan perwakafan tanah milik yang bersangkutan. Permohonan harus disampaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 bulan sejak dibuatnya Akta Ikrar Wakaf (Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977). Bupati / Walikota/ Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1), mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.

Jika tanah yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat maka pencatatan yang dimaksud dalam ayat (2) dilakukan setelah untuk tanah tersebut dibuat sertifikatnya. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya, maka nadzir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada orang yang mendaftarkannya, maka Kepala Desa tempat tanah tersebut harus mendaftarkannya kepada KUA setempat.

Pendaftaran harus disertai: (a) Surat keterangan tanah atau surat keterangan Kepala Desa tentang perwakafan tanah tersebut. (b) Dua orang yang menyaksikan ikrar wakaf atau saksi-saksi istifadhah (yang mengetahui atau mendengar tentang perwakafan).

Adapun Kepala KUA dalam melaksanakan tugasnya selaku PPAIW berkewajiban untuk :

- a. Meneliti keadaan tanah wakaf;
- b. Meneliti dan mengesahkan Nadzir;
- c. Meneliti saksi-saksi;
- d. Menerima penyaksian tanah wakaf;
- e. Membuat Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf menurut bentuk W.3.;

- f. Membuat salinan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf menurut bentuk W.3.A.;
- g. Menyampaikan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf lembar kedua kepada Bupati/Walikota/Walikota Kepala Daerah c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat (sekarang Kantor Badan Pertanahan) sebagai lampiran surat permohonan pendaftaran;
- h. Mengirim Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf lembar ketiga kepada Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf;
- i. Menyampaikan salinan Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf lembar pertama kepada wakif atau ahli warisnya, lembar kedua kepada nadzir, lembar ketiga kepada Kandepag, lembar keempat kepada Kepala Desa;
- j. Memasukkan Akta Pengganti Ikrar Wakaf dalam daftar Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf;
- k. Menyimpan dan memelihara Akta dan daftarnya;
- l. Mengurus pendaftaran perwakafan ke Kantor Sub Direktorat Agraria setempat sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah.

Biaya administrasi dan pencatatan tanah wakaf, untuk penyelesaian administrasi perwakafan tanah di KUA Kecamatan termasuk formulir tidak dikenakan, kecuali bea materai menurut ketentuan yang berlaku. Untuk penyelesaian pendaftaran dan perwakafan tanah di Kantor Sub Direktorat Agraria tidak dikenakan biaya, kecuali biaya pengukuran dan biaya meterai menurut ketentuan yang berlaku.¹²

¹² Sri Winarsi, Lilik Pudjiastuti, Agus Sekarmadji, **Pendaftaran dan Pengelolaan Tanah Wakaf Dalam Hukum Agraria Nasional**, Jurnal Penelitian Dinamika Sosial, Vol. 2, No. 1 April 2001, h. 51-52.

b. Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (LN 1960 Nomor 104) memberikan pengaturan khusus akan masalah ini di dalam pasal mengenai kewajiban pembentuk undang-undang untuk mengindahkan unsur-unsur yang bersandarkan pada hukum agama. Bab IX tentang Hak tanah Untuk Keperluan Suci dan Sosial pada Pasal 49 disebutkan :

1. Hak Milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
2. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan Hak Pakai.
3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh tanah air. Oleh karena itu, untuk melaksanakan hal tersebut telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (LN 1961 Nomor 28) yang sekarang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia, yang memuat peraturan secara teknis penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Dengan demikian wakaf merupakan salah satu aspek dalam hukum ekonomi Islam yang telah menjadi bagian dari hukum Agama nasional.

Keharusan untuk pendaftaran tanah wakaf sebenarnya telah ada sejak tahun 1905, yang mengharuskan tanah wakaf didaftarkan di tiap-tiap Kabupaten. Pada tahun 1931 peraturan ini tidak banyak dijalankan oleh para Bupati bahkan sampai tahun 1935, peraturan pendaftaran wakaf belum berjalan, karena beberapa hambatan, antara pemerintah kolonial Belanda dengan penduduk Indonesia yang beragama Islam. Dari dokumen-dokumen yang terdapat di kantor-kantor Departemen Agama tingkat Kabupaten dan Kecamatan di seluruh Jawa Timur baru pada tahun 1974-1975 terdapat daftar wakaf tanah milik secara seragam yang meliputi seluruh wilayah.

Bahwa sebagai upaya untuk menjamin terjadi suatu kepastian demi terciptanya perlindungan hukum hak atas tanah maka pemerintah Indonesia mengeluarkan ketentuan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Adanya suatu kepastian hukum terhadap hak atas tanah maka diperlukan adanya bentuk upaya administrasi pertanahan yaitu salah satunya adalah pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tersebut tidak terkecuali dilakukan terhadap tanah-tanah yang akan diwakafkan seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang adanya keharusan untuk mendaftarkan tanah-tanah wakaf menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian Peraturan Pemerintah ini diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh 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 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 bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Ketentuan Pasal 19 UUPA mengenai pentingnya suatu pendaftaran hak atas tanah, maka hal tersebut juga dipertegas di dalam pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dinyatakan bahwa :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

diperlukan dalam mengadakan perbuatan mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Pada pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa obyek pendaftaran tanah yang harus didaftarkan yaitu :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara (pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah).

Adapun wakaf sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 adalah sebagai berikut :

Setelah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) membuat Akta Ikrar Wakaf, maka PPAIW diharuskan mengajukan permohonan pendaftaran tanah yang bersangkutan kepada Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat atas tanah yang telah dibuatkan Akta Ikrar Wakafnya tersebut. Permohonan Pendaftaran harus disampaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak dibuatkan Akta Ikrar Wakaf. Setelah Bupati/Walikota/Kepala Daerah setempat menerima permohonan setempat, kemudian mencatatnya tanah hak milik itu pada buku tanah dan sertifikatnya. Apabila hak atas tanah yang menjadi dasar permohonan pendaftaran tersebut belum terdaftar

pada Kantor Agraria setempat, maka pendaftarannya dilakukan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran haknya kepada Kantor Agraria setempat sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Jika tanah yang akan diwakafkan itu hanya sebagian, maka oleh calon wakif terlebih dahulu tanah tersebut harus dipisahkan dari bagian tanah yang tidak diwakafkan. Kemudian masing-masing bagian dibuatkan sertipikatnya.

Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1). Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan;
 - 2). Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- c. Tanah Wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti tertulis mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang

bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. (Pasal 24 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

b.1. Pendaftaran Tanah secara Sistematis

Menurut Pasal 60 ayat (2) huruf i Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan di konversi menjadi hak milik, atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau

- e. Surat keputusan pemberian Hak Milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
- f. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. Akta Ikrar Wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II,VI dan VII Ketentuan Konversi UUPA.

Apabila bukti kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 60 ayat (2) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horisontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut. (Pasal 60 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997). Untuk menilai kebenaran keterangan saksi-saksi atau keterangan yang bersangkutan, Panitia Ajudikasi dapat :

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai kepemilikan tanah tersebut;
- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal pada daerah tersebut.
- c. Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan tanah

yang mungkin dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Bukti tertulis wajib diserahkan oleh pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi dan diberikan tanda terima. Pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis, bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkat di Kantor Pertanahan. Apabila pemegang hak berhalangan, penyerahan bukti tertulis dapat dilakukan oleh kuasanya dengan menyerahkan surat kuasa yang sah.

Ketentuan Pasal 61 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan. Kenyataan penguasaan secara fisik dan pembuktiannya dituangkan dalam bentuk surat pernyataan, yang bila diperlukan pihak yang bersangkutan dapat mengangkat sumpah dihadapan Satgas Pengumpul Data Yuridis tentang kebenaran dirinya sebagai yang menguasai tanah tersebut, dengan dilengkapi:

- a. Keterangan dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal.
- b. Kesaksian dari Kepala Desa/Lurah selaku anggota Panitia Ajudikasi yang dituangkan dalam daftar isian 201.

Surat pernyataan antara lain berisi:

- a. Bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya;
- b. Bahwa tanahnya sedang/tidak dalam keadaan sengketa;
- c. Bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

Selain surat pernyataan dan kesaksian, untuk menilai kebenaran penguasaan fisik, Panitia Ajudikasi dapat melihat keadaan bangunan atau tanaman yang terdapat di atas tanah tersebut maupun keadaan lainnya berupa kolam, kuburan keluarga, yang dapat dijadikan petunjuk kebenaran penguasaan fisik tersebut. Surat pernyataan, sumpah/janji beserta kesaksian dituangkan dalam dokumen tertulis.

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 dan 61, dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan

Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57. (Pasal 62 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997). Dalam menuangkan hasil pengumpulan data yuridis di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Bidang Tanah yang oleh masyarakat setempat dikenal ada pemegang haknya akan tetapi Panitia Ajudikasi tidak berhasil menghubunginya dicatat sebagai tanah yang tidak dikenal pemegang haknya dengan mengosongkan kolom nama pemegang hak.

Menurut Pasal 63 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Rekapitulasi Data Yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 yang mengenai bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 jo. Pasal 31 dimasukkan didalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201 B selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Kepala Desa/Kelurahan.

Setelah masa pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Panitia Ajudikasi dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202). Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis masih ada

kekuranglengkapan data dan masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum terselesaikan. Kepada pihak yang mengajukan keberatan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan. Keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis dilaksanakan kegiatan sebagai berikut:

- a. Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan oleh Ketua Panitia Ajudikasi ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas pemegang hak yang terakhir dengan catatan pada isian 201.
- b. Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Ketua Panitia Ajudikasi diakui sebagai Hak Milik dengan memberi catatan pada daftar isian 201.

Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, Ketua Panitia mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat pemberian hak atas tanah-tanah negara termasuk tanah negara yang menjadi obyek landreform dengan menggunakan daftar isian 310 dengan dilampiri daftar isian 210, 201 B dan 210C. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan diberi wewenang untuk menetapkan pemberian Hak Milik,

Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara. Dalam penyelesaian pemberian hak atas tanah negara tidak dilakukan pemeriksaan ulang oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A. Penetapan pemberian hak dikeluarkan secara kolektif dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya usul pemberian hak tersebut dari Ketua Panitia Ajudikasi.

Penetapan pemberian hak dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan cara memberikan catatan pada halaman terakhir Daftar Usulan Pemberian Hak Atas tanah negara oleh Ketua Panitia Ajudikasi (daftar isian 310). Setelah penetapan pemberian hak ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, daftar isian 310 yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut, diserahkan kepada Ketua Panitia Ajudikasi untuk dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak, dan penetapan pemberian hak, hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan Tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah. Hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang data fisik dan data yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada intinya menyatakan bahwa atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan, hak atas bidang tanah :

- b. Yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- c. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
- d. Yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
- e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya serta mencatat didalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam

penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat. Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan.

Untuk hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya diterbitkan sertipikat. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat meliputi juga pembatasan-pembatasan. Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan di coret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.

Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, atau, dalam hal tanah wakaf, kepada nadzirnya.

Setelah berakhirnya penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis, Ketua Panitia Ajudikasi menyerahkan hasil kegiatannya kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berupa semua dokumen mengenai bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah secara sistematis, meliputi:

- a. peta pendaftaran;
- b. daftar tanah;
- c. surat ukur;
- d. buku tanah;
- e. daftar nama;

- f. sertipikat hak atas tanah yang belum disertipikatkan kepada pemegang hak;
- g. daftar hak atas tanah;
- h. warkah-warkah;
- i. daftar isian lainnya.

Penyerahan hasil kegiatan dilaksanakan berita acara serah terima. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis Ketua Panitia Ajudikasi menyelenggarakan administrasi pendaftaran tanah tersendiri untuk bidang-bidang tanah yang sudah didaftar secara sistematis termasuk pendaftaran peralihan hak, pembebanan hak termasuk pembuatan sertipikatnya dan perbuatan hukum lainnya selama waktu penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis. Dalam hal kegiatan pembukuan hak, penerbitan sertipikat dan pencatatan-pencatatan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah tidak dapat dilaksanakan sampai saat penyerahan hasil kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis, penyelesaiannya diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Hal-hal yang tidak dapat diselesaikan, harus dirinci secara jelas dalam berita acara serah terima.

b.2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik meliputi permohonan untuk :

- a. Melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
- b. Mendaftar hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

- c. Mendaftar hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. (Pasal 73 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997).

Permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf a diajukan oleh yang berkepentingan untuk keperluan:

- a. Persiapan permohonan hak baru;
- b. Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
- c. Pengembalian batas;
- d. Penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah;
- e. Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Lain-lain dengan persetujuan pemegang hak.

Ketentuan Pasal 75 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b harus disertai dengan dokumen asli yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut Pasal 76 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, yaitu:

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1843-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
- f. Petuk pajak Bumi/lanrente, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. Akta pemindahan hak tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

- i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
 - l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan Konversi UUPA.
- (2) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahawa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.
- (3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:
- a. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
 - 1) Bahwa pemohon telah menguasai tanah secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-

turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 (dua puluh) tahun atau lebih;

- 2) Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
 - 3) Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan yang bersangkutan;
 - 4) Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
 - 5) Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan diatas.

Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan. Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas pengukuran, maka:

- a. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Ha, sampai dengan 1000 Ha, dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah;
- b. Pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih daripada 1000 Ha, dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Permohonan pengukuran diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Berdasarkan penunjukkan Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, pengukuran dan pendaftaran bidang tanah yang luas atau yang banyak jumlah bidangnya dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga. Pelaksanaan pengukuran bidang tanah oleh pihak ketiga disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Deputy Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Tugas petugas pengukuran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Menetapkan batas bidang tanah dalam hal petugas pengukuran adalah pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. Membantu penyelesaian sengketa mengenai batas bidang tanah;
- c. Mengisi daftar isian 201 yang mengenai penetapan batas;
- d. Melaksanakan pengukuran batas bidang tanah;
- e. Membuat gambar ukur.

Setelah petugas pengukuran menerima perintah pengukuran, maka segera melakukan persiapan sebagai berikut:

- a. Memeriksa tersedianya sarana peta seperti peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lainnya pada lokasi yang dimohon;

- b. Merencanakan pengukuran di atas peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta-peta lainnya yang memenuhi syarat, apabila tanah yang dimohon belum mempunyai gambar situasi/surat ukur;
- c. Dalam hal tidak terdapat peta pendaftaran atau peta dasar pendaftaran atau peta lain yang memenuhi syarat, maka segera disiapkan perencanaan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Memeriksa tersedianya titik dasar teknik di sekitar bidang tanah yang dimohon;
- e. Dalam hal tidak terdapat titik dasar teknik di sekitar bidang tanah yang akan diukur, meminta kepada pemohon untuk menyiapkan tugu titik dasar teknik minimal 2 (dua) buah.
- f. Apabila kegiatan pengukuran bidang tanah diperlukan, mengadakan persiapan-persiapan, seperti menyiapkan formulir-formulir untuk pengukuran seperti gambar ukur, formulir pengukuran poligon;
- g. Memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemohon mengenai waktu penetapan batas dan pengukuran.

Sebelum melakukan pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tanda-tanda batas. Apabila pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuknya. Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada pemegang hak atas

bidang yang berbatasan. Pemberitahuan tersebut diatas, dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan. Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah.

Pasal 83 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 mencantumkan bahwa:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak baru, sebagaimana Pasal 73 ayat (2) huruf b pengumpulan dan penelitian alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Peraturan ini dilakukan oleh seksi pengukuran dan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Untuk keperluan pendaftaran hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c pengumpulan dan penelitian permulaan yuridis bidang tanah berupa dokumen alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan.
- (3) Dalam hal dari penelitian dokumen sebagaimana tersebut diatas, ternyata bahwa bukti kepemilikan tanah berupa bukti-bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) tersebut sudah lengkap, maka Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan menyiapkan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan pengisian daftar isian 201, 201B, dan 201C. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada intinya menyatakan bahwa:

- (1) Daftar isian mengenai hasil penelitian kebenaran alat bukti pendaftaran tanah beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
 - (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan Kantor Panitia Ajudikasi dan kantor Kepala Desa/Lurah letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
 - (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri.
- (4) Dalam hal dari penelitian dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ternyata bahwa bukti kepemilikan tanah berupa bukti-bukti tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) tidak lengkap, atau dalam hal bukti hak yang dapat diajukan adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3), maka penelitian data yuridis bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992, yang hasilnya dituangkan dalam daftar isian 201.

- (5) Untuk keperluan penelitian data yuridis tersebut Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyerahkan alat-alat bukti yang ada dan daftar isian 201 yang sudah diisi sebagian dalam rangka penetapan batas bidang tanah kepada Panitia A.
- (6) Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis.

Tugas panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah sebagai berikut:

- a. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah secara lengkap;
- b. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- c. Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- e. Mengisi daftar isian 201.

Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat:

- a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut;
- c. Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).

Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) dimasukkan dalam daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah (daftar isian 201C) dan peta bidang tanah yang bersangkutan

diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 hari. Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau dilokasi tanah tersebut atas biaya pemohon.

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh kepala kantor pertanahan dengan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis (daftar isian 202). Apabila pada waktu pengesahan data fisik dan data yuridis masih ada kekuranglengkapan data atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, maka pengesahan tersebut dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan. Kepada pihak yang mengajukan keberatan disampaikan pemberitahuan tertulis agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan. Keberatan-keberatan tersebut didaftar dengan menggunakan daftar isian 309.

Berdasarkan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis dilaksanakan kegiatan sebagai berikut:

- a. Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai oleh pemohon atau oleh orang lain berdasarkan persetujuan pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan

ditegaskan konversinya menjadi Hak Milik atas pemegang hak terakhir dengan memberikan catatan pada daftar iaian 201.

- b. Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai Hak Milik dengan memberikan catatan pada daftar isian 201.

Untuk pengakuan hak pada huruf b tersebut di atas, tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Berdasarkan alat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak, hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

Hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan atau tanah wakaf yang data fisik atau data yuridisnya tidak lengkap atau masih disengketakan dibukukan dengan catatan dalam buku tanah mengenai hal-hal yang kurang lengkap atau disengketakan sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf b, c, d, dan e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dengan pemindahan hak, pembatasan dengan penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung. Penandatanganan buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat masal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan

Peraturan terakhir yang dimaksud adalah Peraturan Direktorat Bimbingan Masyarakat Islam Nomor Kep./D/75/78 yang menentukan bahwa penyelesaian pendaftaran dan pencatatan perwakafan tanah di Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya tidak dikenakan biaya, kecuali biaya pengukuran dan biaya materai menurut ketentuan yang berlaku. Biaya pengukuran dan pembuatan gambar situasi tanah ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah di daerahnya masing-masing.

Dalam hal pendaftaran tanah wakaf ini juga perlu diperhatikan tentang sistem pendaftaran tanah pada umumnya. Dikenal dua macam sistem pendaftaran tanah pada umumnya, yaitu :

- a. Sistem Positif, apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti lainnya merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik, yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak walaupun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.
- b. Sistem Negatif, dimana surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bantahan lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian, Pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata keterangan dari pendafrtan tanah yang tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia sekarang adalah “Sistem Negatif” dengan bertenden “Posituif” artinya kelemahan sistem negatif dikurang dengan cara-cara sedemikian rupa, sehingga kepastian hukum dapat tercapai.

Walaupun di Indonesia dianut sistem pendaftaran negatif, tidak berarti para petugas pendafrn bersikap pasif, mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan oleh pihak-pihak yang mengajukan pendafrn. Para petugas tetap berkewajiban untuk mengadakan penelitian seperlunya guna mencegah terjadinya kekeliruan. Sejauh mungkin diadakan usaha-usaha agar keterangan-keterangan yang ada pada Kantor Agraria Bidang Pendaftaran Tanah akan selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.¹³

c. Pengelolaan/Pengurusan Tanah Wakaf

Agar harta dapat terjamin kekalannya, fungsi dan kemanfaatannya sesuai dengan tujuan wakaf, maka diperlukan adanya beberapa orang atau suatu badan yang bertugas untuk mengelola dan mengawasi harta wakaf. Kelompok orang atau badan hukum yang bertugas mengelola dan mengawasi harta wakaf itu disebut “nadzir”.

Adapun mengenai susunan, syarat-syarat, kewajiban dan hak dari nadzir menurut ketentuan Peraturan Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Nomor : KEP/D/75/78 adalah sebagai berikut :

c.1. Susunan nadzir

Nadzir ada yang terdiri dari perorangan dan ada yang berbentuk badan hukum. Khusus untuk

¹³ Effendi Perangin, **Hukum Agraria I**, Notariat F.H. Universitas Indonesia, Jakarta, 1979, h. 78.

1. Nadzir Perorangan, ditentukan bahwa :

1. Nadzir yang terdiri dari perorangan harus merupakan suatu pengurus sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang, salah seorang diantaranya menjadi ketua.
2. Jumlah nadzir perorangan dalam suatu desa ditetapkan satu nadzir.
3. Jumlah nadzir perorangan dalam satu Kecamatan ditetapkan sebanyak-banyaknya sejumlah desa yang terdapat di Kecamatan tersebut.

2. Nadzir Badan Hukum, jumlah nadzir yang berbentuk badan hukum ditentukan sebanyak-banyaknya sejumlah badan hukum yang ada di Kecamatan tersebut.

c.2. Syarat-Syarat Nadzir

Nadzir perorangan harus terdiri dari orang-orang yang memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Warga negara Republik Indonesia;
- b. Beragama Islam;
- c. Sudah dewasa;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Tidak berada di bawah pengampuan;
- f. Bertempat tinggal di Kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.

Nadzir badan hukum harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Badan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- b. Mempunyai perwakilan di Kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan;
- c. Badan hukum yang tujuan dan amal usahanya untuk kepentingan peribatan atau keperluan umum lainnya, sesuai dengan ajaran agama Islam.

Nadzir perorangan maupun nadzir badan hukum harus didaftar pada KUA. Kecamatan setempat untuk mendapatkan pengesahan menurut Bentuk W.5.

c.3. Kewajiban-Kewajiban Nadzir

Nadzir mempunyai kewajiban mengurus dan mengawasi harta kekayaan wakaf dan hasilnya. Dalam mengurus dan mengawasi harta kekayaan wakaf, nadzir wajib :

- a. Menyimpan dengan baik lembar kedua salinan Akta Ikrar wakaf;
- b. Memelihara dan memanfaatkan tanah wakaf serta berusaha meningkatkan hasilnya;
- c. Menggunakan hasil-hasil wakaf sesuai dengan ikrar wakaf.

Untuk mengerjakan pekerjaan pengurusan dan pengawasan harta kekayaan wakaf, nadzir wajib menyelenggarakan pembukuan:

1. Buku catatan keadaan tanah wakaf, menurut bentuk W.6.;
2. Buku catatan tentang pengelolaan dan hasil tanah wakaf menurut bentuk W.6.a.;
3. Membuat laporan hasil pencatatan keadaan tanah wakaf itu, pada akhir bulan Desember setiap tahun kepada KUA setempat yang merupakan rekapitulasi dari bentuk W.6., W.6.a, dan W.6.b.;
4. Memberikan laporan perubahan anggota nadzir, apabila ada salah seorang anggota nadzir :
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Mengundurkan diri;
 - c. Melakukan tindak pidana kejahatan yang berhubungan dengan jabatannya sebagai nadzir;

- d. Tidak memenuhi syarat lagi;
- e. Tidak dapat lagi melakukan kewajiban.

Dan mengusulkan pengganti, apabila jumlah anggota nadzir perorangan menjadi kurang dari 3 (tiga) orang;

5. Mengajukan permohonan kepada Kanwil Departemen Agama cq. Kepala Bidang Urusan Agama Islam melalui Kepala Bidang Urusan Agama Islam melalui Kepala KUA dan Kantor Departemen Agama apabila diperlukan perubahan penggunaan tanah wakaf karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif atau oleh karena kepentingan umum;
6. Mengajukan permohonan/perubahan status tanah wakaf, kepada Menteri Agama melalui Kepala KUA, Kandepag dan Kanwil Depag dengan memberikan keterangan seperlunya tentang tanah penggantinya, apabila kepentingan umum menghendaknya;
7. Melaporkan kepada Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat, apabila terjadi perubahan status tanah atau perubahan penggunaannya mendapatkan penyelesaian lebih lanjut;
8. Melaporkan kepada Kepala KUA tentang hasil pencatatan tanah wakaf yang diurusnya :
 - a. Pencatatan tanah wakaf oleh Kepala Sub Direktorat Agraria setempat;
 - b. Pencatatan wakaf pengganti, dalam hal perubahan status tanah wakaf oleh Kepala Subdit Agraria setempat;
 - c. Pencatatan perubahan penggunaan tanah wakaf oleh Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.

c.4. Hak-Hak Nadzir

Adapun hak-hak daripada nadzir, yakni :

1. Nadzir berhak menerima penghasilan dari hasil-hasil tanah wakaf yang besarnya ditetapkan oleh Kepala Kandepag cq. Kepala Seksi Urusan Agama Islam dengan ketentuan tidak melebihi dari 10 persen (sepuluh per seratus) dari hasil bersih tanah wakaf;
2. Nadzir dalam menunaikan tugasnya dapat menggunakan fasilitas yang jenis dan jumlahnya ditetapkan oleh Kepala Kandepag Seksi Urusan Agama Islam dengan mengingat hasil tanah wakaf dan tujuannya.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapatlah diambil kesimpulan bahwa menurut Hukum Islam, perbuatan mewakafkan tanah dengan akta dibawah tangan adalah sah, selama mewakafkan tanah tersebut memenuhi rukun dan syarat-syarat wakaf. Namun, perbuatan mewakafkan tanah dengan akta di bawah tangan tersebut jika ditinjau menurut perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, hal tersebut tidaklah sah karena dalam mewakafkan suatu tanah tidaklah cukup dengan terpenuhinya rukun dan syarat-syarat dari wakaf tetapi juga harus melaksanakan tata cara pelaksanaan dan pendaftaran perwakafan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Proses tata cara pelaksanaan dan pendaftaran perwakafan harus dilalui mengingat bahwa pentingnya hal tersebut demi terciptanya tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum status tanah wakaf tersebut sehingga tidak terjadi sengketa tanah di kemudian hari.

2. Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah Wakaf Melalui Pengadilan Negeri

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 maka penyelesaian perselisihan sepanjang yang menyangkut persoalan perwakafan tanah, disalurkan melalui Pengadilan Agama setempat, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyelesaian perselisihan yang dimaksud dalam pasal ini yang termasuk yurisdiksi Pengadilan Agama adalah masalah sah atau tidaknya perbuatan mewakafkan seperti yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini dan lain-lain masalah yang menyangkut masalah wakaf berdasarkan syari'at Islam. Dengan demikian jelaslah bahwa masalah-masalah lainnya yang secara nyata menyangkut hukum perdata dan hukum pidana diselesaikan melalui hukum acara dalam Pengadilan Negeri.

Masalah-masalah lain yang dimaksudkan dalam penjelasan pasal diatas dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978, perkara tentang perwakafan tanah melalui syari'at antara lain mengenai :

- a. wakaf, wakif, nadzir, ikrar dan saksi;
- b. bayyinah (alat bukti administrasi tanah wakaf);
- c. pengelolaan dan pemanfaatan hasil wakaf.

Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka masalah perwakafan tanah milik menjadi kompetensi Peradilan Agama untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi, sebagaimana termaktub dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989. Dalam Pasal 50 dari undang-undang yang sama menegaskan apabila terjadi sengketa hak milik atau keperdataan lain dalam perkara-perkara sebagaimana termaksud dalam Pasal

49, khusus mengenai obyek yang menjadi sengketa tersebut “harus” diputus terlebih dahulu oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum. Dengan ditunjuknya Pasal 49 oleh pasal 50, kaitan antara sengketa hak milik atau keperdataan lain dengan kewenangan peradilan umum untuk mengadilinya tidak lagi hanya terbatas terhadap perkara warisan, tetapi meliputi keseluruhan perkara wakaf. Apabila Pengadilan Agama, termasuk perkara wakaf, dan dalam perkara-perkara itu tersangkut sengketa hak milik dan keperdataan lain, maka sepanjang yang menyangkut sengketa milik, menjadi kewenangan mutlak Pengadilan Negeri untuk mengadilinya.

Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 ini dapat disimpulkan secara kaitannya dengan perwakafan sebagai berikut, jika terhadap harta wakaf itu terdapat pihak yang mempermasalahkan tentang status kepemilikannya, maka menjadi wewenang peradilan umum untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tersebut. Atau dengan kata lain, jika terhadap tanah yang diwakafkan tersebut ternyata menjadi obyek sengketa kepemilikan antara wakif dengan pihak lain - pihak ketiga, maka khusus sengketa kepemilikan itu menjadi wewenang pengadilan dalam lingkungan peradilan umum karena merupakan sengketa kepemilikan bukan perselisihan perwakafan. Namun jika status harta yang diwakafkan sudah jelas milik si wakaf dan ada pihak/pihak-pihak yang mempermasalahkan keabsahan tindakan perwakafan itu tidak sesuai dengan syarat-syarat dan tata cara yang diatur dalam perundang-undangan maka terhadap perselisihan itu menjadi wewenang dari Pengadilan Agama untuk mengadilinya

(ex. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 jo Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977).¹⁴

Permasalahan penyerobotan tanah wakaf merupakan tindak pidana sesuai dengan Pasal 167 KUHP. Pasal 167 (1) KUHP menyatakan bahwa Barangsiapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum, atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau denda paling banyak tiga ratus rupiah. Sehingga tindak pidana penyerobotan tanah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutuskan perkara tersebut.

Apabila Majelis Hakim yang menangani, memeriksa perkara pidana tersebut memutuskan bahwa pelaku penyerobotan tanah wakaf terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan, terhadap putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap maka nadzir dapat melakukan upaya hukum Perdata terhadap pelaku penyerobot tanah wakaf guna meminta ganti rugi yaitu melalui gugatan Perbuatan Melanggar Hukum sesuai dengan Pasal 1365 BW. Pasal 1365 BW menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang menangani, memeriksa perkara perdata tersebut, memutuskan bahwa tergugat secara sah dan meyakinkan telah terbukti melakukan Perbuatan Melanggar Hukum. Terhadap putusan

¹⁴ Abd.Shomad, *op.cit.*, h. 589-590.

tersebut tergugat tidak melakukan upaya hukum banding sehingga putusan bersifat mengikat dan mempunyai kekuatan hukum tetap maka sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat dilakukan:

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai semua isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dalam pasal 52 ayat (1).

Terhadap permasalahan penyerobotan tanah wakaf yang diduga dilakukan oleh Ibu “b” tersebut diatas, maka menjadi kewenangan Pengadilan Negeri untuk

memeriksa dan memutus perkara tersebut, karena yang dipermasalahkan adalah sengketa kepemilikan.

BAB IV
PENUTUP

Multi Jasa

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Bahwa terhadap wakaf tanah dengan akta di bawah tangan menurut pandangan hukum Islam adalah sah jika telah memenuhi rukun dan syarat wakaf. Sedangkan wakaf tanah dengan akta dibawah tangan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak memenuhi rukun dan persyaratan wakaf menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977.
- b. Bahwa, terhadap perselisihan wakaf diselesaikan melalui Pengadilan Agama jika menyangkut sah atau tidaknya perbuatan mewakafkan tanah, seperti yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan masalah-masalah lain yang menyangkut masalah wakaf berdasarkan syariat Islam. Jika terhadap harta wakaf itu terdapat pihak yang mempermasalahkan tentang status kepemilikannya, maka menjadi wewenang peradilan umum untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tersebut. Atau dengan kata lain, jika terhadap tanah yang diwakafkan tersebut ternyata menjadi obyek sengketa kepemilikan antara wakif dengan pihak lain - pihak ketiga, maka khusus sengketa kepemilikan itu menjadi wewenang pengadilan dalam lingkungan peradilan umum karena merupakan sengketa kepemilikan bukan perselisihan perwakafan, hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989.

2. Saran

- a. Hendaknya pemerintah lebih mensosialisasikan peraturan perundang-undangan tentang perwakafan ini, agar masyarakat lebih mengetahui mengenai tata pelaksanaan maupun tata cara pendaftaran wakaf tanah sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari.
- b. Untuk lebih menjamin efektifnya pelaksanaan perwakafan tanah ini diperlukan adanya suatu pengawasan yang ketat. Pada umumnya perwakafan tanah di daerah-daerah ditingkat Kecamatan. Untuk memudahkan pengawasan diperlukan adanya tertib administrasi baik ditingkat Kecamatan, Kabupaten, Propinsi dan Pusat. Pengawasan dan bimbingan perwakafan tanah dilakukan oleh unit-unit organisasi Departemen Agama secara hirarkis sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Agama tentang susunan organisasi dan tata kerja Departemen Agama. (Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 jo pasal 14 Peraturan Menteri Agama Nomor 1 tahun 1978).

DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

BUKU :

- Abd. Shomad, **Pengaturan Wakaf Tanah Hak Milik Dalam Hukum Nasional**, Yuridika, Vol. 17, No. 6, Nopember-Desember 2002, h. 580-581.
- Adijani al-Alabij, **Perwakafan Tanah Di Indonesia Dalam Teori Dan Praktek**, Rajawali, Jakarta, 1989, h. 23.
- Ahmad Rofiq, **Hukum Islam Di Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, h. 498-499.
- Effendi Perangin, **Hukum Agraria I**, Notariat F.H. Universitas Indonesia, Jakarta, 1979, h. 78.
- Retnowulan Sutantio, **Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek**, Mandar Maju, Bandung, 1997, h. 65.
- Sri Winarsi, Lilik Pudjiastuti, Agus Sekarmadji, **Pendaftaran Dan Pengelolaan Tanah Wakaf Dalam Hukum Agraria Nasional**, Jurnal Penelitian Dinamika Sosial, Vol. 2, No. 1, April 2001, h. 51-52.
- Sulaiman Rasjid, **Fiqh Islam**, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 1994, h. 341-342.
- Suparman Usman, **Hukum Perwakafan Di Indonesia**, Darul Ulum Press, Jakarta, 1999, h. 23-26.
- Sofyan Hasan, **Pengantar Hukum Zakat Dan Wakaf**, Al Ikhlas, Surabaya, 1995, h. 80-82.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN LAINNYA :

HIR (Herziene Indonesia Reglement)

Kompilasi Hukum Islam

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 Tentang Peraturan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik.

Peraturan Direktur Jendral Bimbingan Masyarakat Islam Nomor : KEP/D/75/78

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Perwakafan Tanah Milik

LAMPIRAN

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama :
Umur : tahun
Pekerjaan :
Alamat : Jl. Surabaya

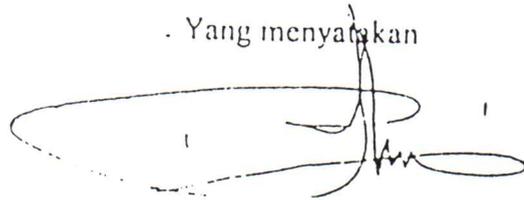
Dengan ini kami menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tanah yang berukuran luas 33,5 M2 Persil terletak di , Wilayah RW Kelurahan , Kecamatan , Kotamadya Surabaya.

Tanah tersebut yang asalnya milik Bpk. telah diberikan/difakatkan pada RW untuk dipergunakan fasilitas umum/Pos Keamanan RW , Kelurahan , Kecamatan , Kotamadya Surabaya.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak lain.

Surabaya, 2002

Yang menyatakan

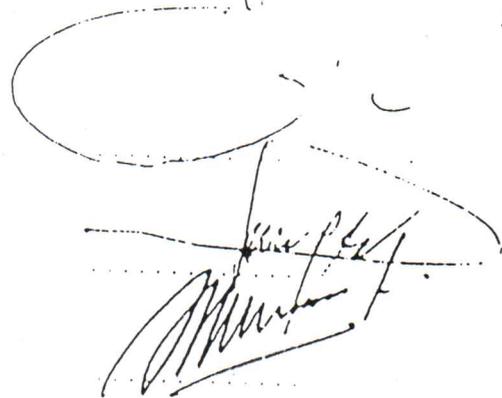


Sakdi-saksi

1.

2.

3.

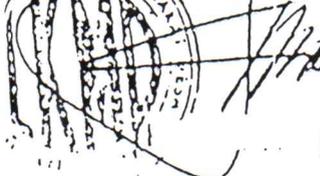


Mengetahui

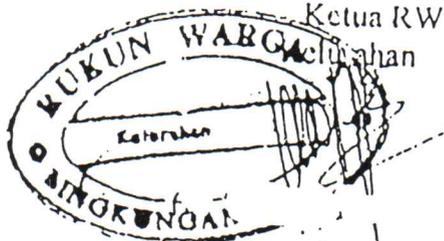
Ketua RW

Ketua Umum L.K.F ID

Kelurahan



Kelurahan
Kotamadya Surabaya



No : 93/01/102.09.0301.1/02!

28/02
MENGETAHUI
KEPALA KELURAHAN

