

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah**

##### **1. Definisi Tanah.**

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pula yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.

Sunindhia dan Ninik Widiyanti mengemukakan bahwa selaku fenomena yuridis hukum positif, tanah dikualifikasi sebagai permukaan bumi sedangkan dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.

Pembatasan pengertian “tanah” dengan “permukaan bumi” dapat pula kita jumpai di dalam penjelasan pasal demi pasal atas pasal 1 UUPA. Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II/ (1) menyebutkan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihibahkan oleh seseorang.” Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 butir 2 dijelaskan pula bahwa “ Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.”

Tanah dapat dikuasai haknya oleh Negara dan atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Untuk menjamin sebuah kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maka sudah diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang terdapat dalam pasal 19 ayat (1)

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam pasal penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , pasal 34 ayat (1) apabila sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku

tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

## **2. Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan, secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.<sup>15</sup>

Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Kadaster*. Ada pun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yasan, tanah googolan tidak dilakukan pendaftaran tanah, kalau pun dilakukan pendaftaran tanah tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberi tanda bukti berupa pipil, girik atau petuk. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Fiscal Kadaste*. Ketentuan pendaftaran

---

<sup>15</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah*, UGM Press, Yogyakarta, 2005, hlm 4

tanah di Indonesia di atur dalam UUPA Pasal 19, yang yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.<sup>16</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>17</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a) Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah.
  - b) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

---

<sup>16</sup> Adrian Sutedi , *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 112

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*. Djambatan., Jakarta, 1999, hlm 460

- 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 termasuk ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Jelaslah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah di ubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum.
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai Kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlakukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan

informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/ bangunan yang ada.

- c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

Mengenai pengertian pendaftaran tanah yang dijabarkan oleh Maria Sumardjono. Dapat diuraikan unsur-unsur setiap kata yang terdapat dalam pengertian pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Berdasarkan unsur “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berhubungan dan akhirnya menyediakan data yang diperlukan untuk jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.
2. Berdasarkan unsur “terus menerus” menunjukkan pada pelaksana kegiatan yang sudah dilaksanakan dan tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah ada dan tersedia harus selalu dipelihara, yang mana disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
3. Berdasarkan unsur “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan bukti otentik atau memiliki kekuatan pembuktian dalam bidanh hukum.
4. Berdasarkan unsur “data” yaitu berupa data fisik yang memuat mengenai letak tanah, tanda batas, luas tanah dan lain sebagainya, berikutnya terkait data yuridis mengenai nama pemilik/ penguasa

hak atas tanah tersebut, serta jika terjadi peralihan dan pembebanannya.

5. Berdasarkan unsur “wilayah” yaitu meliputi seluruh wilayah administrasi Negara Indonesia.
6. Berdasarkan unsur “tanah-tanah tertentu” yang menunjukkan obyek pendaftaran tanah, pendaftaran hak atas tanah dapat seluruh atau sebagian terhadap hak atas tanah yang dimiliki dan dikuasai.

## **2. Asas – Asas *Pendaftaran Tanah***

Asas pendaftaran tanah yang digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan Pasal tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah di maksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat di pahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa, pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau dalam pendaftaran tanah dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang di berikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir dalam pendaftaran tanah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan berubah-ubah yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntuk agar terpeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang ada di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaannya di lapangan.
5. Asas terbuka dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Kabupaten/ Kota.

Melihat penjelasan mengenai asas pendaftaran tanah yang terdapat Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Menurut S.Chandra berpendapat lain bahwa pendaftaran tanah memiliki asas sebagai berikut:

1. Asas Kepastian Hukum Asas kepastian hukum mengisyaratkan agar sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah secara yuridis sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya.
2. Asas Publisitas Asas publisitas yang digunakan adalah asas negatif yang mengandung unsure positif, yaitu pengisyratan keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah yang terdaftar untuk memperkarakannya di pengadilan selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, dan setelah itu tidak dapat diganggu gugat lagi.
3. Asas Spesialitas Asas ini mengisyaratkan bahwa hanya daftar tanah saja yang dapat terbuka untuk umum, sedangkan daftar nama hanya diperuntukan khusus bagi yang bersangkutan atau bagi instansi yang memerlukan karena fungsi dan tugasnya.
4. Asas *Rechverwerking* Asas *Rechverwerking* menjelaskan bahwa bagi pengusaha sebidang tanah tidak menuntut kembali tanah yang ditinggalakan dalam jangka waktu tertentu yang telah diusahakan pihak lain berdasarkan itikad baik.
5. Asas *Contradictoir Delimitatie* Asas ini menjelaskan bahwa penentuan batas bidang tanah yang sedang didaftar dalam data fisik di lapangan harus disaksikan keberadaannya oleh pemilih

hak atas tanah yang bersebelahan dengan memasang tanda batas bersama.

6. Asas Musyawarah Asas ini menganjurkan bahwa apabila terjadi sengketa atau perselisihan yang berhubungan dengan pemilikan hak atas tanah dianjurkan terlebih dahulu melalui jalur perdamaian agar para pihak saling menerima hasil keputusan bersamanya.<sup>18</sup>

### 3. Tujuan , Fungsi dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Dalam rangka mencapai tujuan negara, politik hukum merupakan hal yang sangat penting. Politik hukum adalah *legal policy* atau garis (kebijakan) resmi tentang hukum yang akan diberlakukan baik dengan pembuatan hukum baru maupun dengan penggantian hukum lama, dalam rangka mencapai tujuan negara. Lebih lanjut Moh. Mahfud MD menjelaskan bahwa politik hukum merupakan pilihan tentang hukum-hukum yang akan diberlakukan sekaligus pilihan tentang hukum-hukum yang akan dicabut atau tidak diberlakukan yang kesemuanya dimaksudkan untuk mencapai tujuan negara seperti yang tercantum di dalam Pembukaan UUD 1945.

Politik hukum adalah arahan atau garis resmi yang dijadikan dasar pijak dan cara untuk membuat dan melaksanakan hukum dalam rangka mencapai tujuan bangsa dan negara. Politik hukum merupakan upaya menjadikan hukum sebagai proses pencapaian tujuan negara.

---

<sup>18</sup> Chandra, S, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah "Persyaratan. Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, 2005, hlm 119

Politik hukum juga merupakan jawaban atas pertanyaan tentang mau diapakan hukum itu dalam perspektif formal kenegaraan guna mencapai tujuan negara.

Pijakan utama politik hukum nasional adalah tujuan negara yang kemudian melahirkan sistem hukum nasional yang harus dibangun dengan pilihan isi dan cara-cara tertentu. Politik hukum sebagai arahan pembuatan hukum atau legal policy lembaga-lembaga negara dalam pembuatan hukum dan sekaligus sebagai alat untuk menilai dan mengkritisi apakah sebuah hukum yang dibuat sudah sesuai atau tidak kerangka pikir legal policy tersebut untuk mencapai tujuan negara. Moh. Mahfud MD menjelaskan bahwa dalam konteks politik hukum, hukum adalah “alat” yang bekerja dalam “sistem hukum” tertentu untuk mencapai “tujuan negara atau “cita-cita” masyarakat Indonesia.<sup>19</sup>

Tujuan pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah tercantum dalam Pasal 19 UUPA yaitu pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan.

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran

---

<sup>19</sup> Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, Pustaka LP3ES, Jakarta, 1998, hlm 184

tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau mutakhir dan terbuka.

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam pendaftaran tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan :

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

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas, A.P Parlindungan mengatakan bahwa:

- a) Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum,

- b) Di zaman informasi ini maka kantor pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan di mana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas bidang tanah / bangunan yang ada.
- c) Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.<sup>20</sup>

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Ini fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan – keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis

---

<sup>20</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm 2

haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat didalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya.

Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan. Kedua, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank / kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya memudahkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh. *Ketiga*, bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di

Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.<sup>21</sup>

Kepastian obyek mengenai bidang teknis terkait letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindarkan sengketa dikemudian hari, baik pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan. Selanjutnya mengenai memberi kepastian hak, jika diitinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atas tanahnya (siapa yang mempunyai) dan atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberi wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan pada pihak yang memilikinya, yang mana akan berpengaruh terhadap harga tanah. Yang terakhir yaitu mengenai memberi kepastian subyek, kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan

---

<sup>21</sup> <https://www.bankjim.com/2016/11/tujuan-pendaftaran-tanah-dan-manfaat.html>, diakses pada tanggal 12 Agustus 2019

pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah secara efektif dan aman.

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditekankan lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal tersebut merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya dijamin berdasarkan Pasal 19 UUPA. Memperoleh sertifikat merupakan bentuk jaminan dari undang-undang untuk memagang hak atas tanah. Mengenai tujuan pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditekankan lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menyatakan bahwa untuk melaksanakan fungsi informasi berupa data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.<sup>22</sup>

#### 4. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah yang tercantum dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah sebagai berikut:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 472.

3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara.

Penjelasan mengenai objek pendaftaran tanah yang tercantum dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi,

a. Hak Milik

Adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) UUPA)

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, peikanan atau perternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA)

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA)

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa- menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan atau Undang-Undang ini (Pasal 41 ayat (1) UUPA)

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No.9 Tahun 1999 adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

f. Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 Ayat 3 UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan Pemerintah. Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf

adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985)

h. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah bagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang metupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996)

i. Tanah Negara

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka (3) Peraturan Pemeintah No.24 Tahun 1997).

Hak Milik adalah hak yang terkuat, dan hak-hak yang lain tergolong hak-hak yang kuat, dalam arti tidak mudah dihapus dan dipertahankan

terhadap gangguan pihak lain. Pihak lain itu dapat berupa sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak pemerintah sekalipun apabila gangguan tersebut tidak memiliki dasar hukum. Perbedaan antara Hak Milik dan hak-hak yang lain terletak pada jangka waktu dan syarat-syarat penggunaannya. Hak Milik tidak terikat dengan jangka waktu dan syarat penggunaannya, sehingga haknya merupakan hak yang terkuat dan terpenuh bagi pemiliknya. Untuk hak-hak lain terikat oleh jangka waktu tertentu dan persyaratan tertentu pula, pada dasarnya pemilik tanahnya adalah pihak lain, baik negara maupun orang lain.

#### **5. Sistem Pendaftaran Tanah**

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. 2010, hlm. 288

## **6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara sistematis dan kedua secara sporadis.<sup>24</sup>

### **1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis**

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang

---

<sup>24</sup> Ibid, hlm. 361-362

ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

- a) Adanya rencana kerja Pasal 13 Ayat 2 ;
- b) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 8 ;
- c) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 ;
- d) Penetapan batas bidang-bidang tanah Pasal 17 dan Pasal 19;
- e) Pembuatan daftar tanah Pasal 21 ;
- f) Pembuatan surat ukur Pasal 22 ;
- g) Pengumpulan dan Penelitian data yuridis Pasal 24 dan Pasal 25;
- h) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27;
- i) Pengesahan hasil pengumuman Pasal 28 ;
- j) Pembukuan Hak Pasal 29 ;
- k) Penerbitan Sertipikat Pasal 31 ;

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagai berikut ;

- a) Penetapan lokasi Pasal 46 ;
- b) Persiapan Pasal 47 ;
- c) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 48 dan Pasal 51 ;
- d) Penyelesaian permohonan yang ada saat dimulainya pendaftaran tanah secara sistematis Pasal 55 ;

- e) Penyuluhan Pasal 56 ;
  - f) Pengumpulan data fisik Pasal 57 dan Pasal 58 ;
  - g) Pengumpulan dan penelitian data yuridis Pasal 59 dan Pasal 62;
  - h) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya Pasal 63 dan Pasal 64;
  - i) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak Pasal 65 dan Pasal 66 ;
  - j) Pembukuan Hak Pasal 67 ;
  - k) Penerbitan Sertipikat Pasal 69 dan Pasal 71 ;
2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :

- a) Diajukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan  
Pasal 13 ayat 4;
- b) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal 16 ;
- c) Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah Pasal 17 dan Pasal 19 ;

- d) Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran Pasal 20 ;
- e) Pembuatan Daftar Tanah Pasal 21 ;
- f) Pembuatan Surat Ukur Pasal 22 ;
- g) Pembuktian Hak Baru Pasal 23 ;
- h) Pembuktian Hak lama Pasal 24 dan Pasal 25 ;
- i) Pengumuman Hasil Penelitian Yuridis dan Hasil Pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27 ;
- j) Pengesahan Hasil Pengumuman Pasal 28 ;
- k) Pembukuan Hak Pasal 29 dan Pasal 30 ;
- l) Penerbitan sertipikat Pasal 31 ;

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :

- a) Permohonan untuk dilakukan pengukuran bidang tanah;
- b) Pengukuran Pasal 77 dan Pasal 81 ;
- c) Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah Pasal 82 dan Pasal 85 ;
- d) Pengumuman data fisik serta data yuridis untuk 60 Hari Pasal 86 dan Pasal 87;
- e) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak Pasal 88 ;
- f) Pembukuan Hak Pasal 89 dan Pasal 90 ;
- g) Penerbitan sertipikat Pasal 91 dan Pasal 93 ;

## **B. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

### **1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Penelitian mengenai pendaftaran tanah pertama kali sangat penting, terutama pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, karena pendaftaran tanah ini telah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada ayat (1) angka 10 juncto Pasal 28 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sedangkan belum lama ini telah diundangkan pada tanggal 9 November 2016 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Sudah ada pembaharuan untuk Peraturan Menteri tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dan kemudian diperbaharui lagi dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017, dan yang terakhir diperbarui lagi dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018

Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 1 Tahun 2017 terdapat dalam Pasal 1 yaitu, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

## **2. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 3 Ayat (2) mengatur tentang Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali yaitu :

1. Bidang tanah hak;
2. Tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah;
3. Tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
4. Tanah Desa;
5. Tanah Negara;
6. Tanah Masyarakat Hukum Adat;
7. Kawasan Hutan;
8. Tanah Obyek Landreform;
9. Tanah Transmigrasi; dan
10. Bidang Tanah Lainnya.

### **3. Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis**

Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dari hasil inventarisasi data yuridis terbentuk ke dalam 4 (empat) kluster atau kelompok:

1. Kluster 1 (K1) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan hak atas tanahnya,
2. Kluster 2 (K2) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di pengadilan.
3. Kluster 3 (K3) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan setipikat.

4. Kluster 4 (K4) yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi obyek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### **4. Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengatur tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilakukan melalui:

1. Program Nasional Agraria / Program Daerah Agraria (PRONA/ PRODA)
2. Program Lintas Sektor;
3. Kegiatan dari Dana Desa;
4. Kegiatan massal swadaya masyarakat; atau
5. Kegiatan massal lainnya, gabungan dari beberapa atau seluruh kegiatan sebagaimana huruf a sampai dengan huruf d, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **5. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap**

Dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa tujuan percepatan

pelaksanaan pendaftaran tanah sitematik lengkap adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.

Menurut A.P Parlindungan disebutkan tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

a. Kepastian hak seseorang

Maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak- hak lainnya.

b. Pengelakkan suatu sengketa perbatasan

Apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya, karena dengan didaftarnya tanah tersebut, maka telah diketahui berapa luasnya serta batas – batasnya.

c. Penetapan suatu perpajakan

Dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai

untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan. Untuk memenuhi berbagai kebutuhan seperti tersebut di atas, maka untuk itu UUPA melalui pasal-pasal pendaftaran tanah menyatakan bahwa pendaftaran itu diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan.<sup>25</sup>

## **C. Pendaftaran Tanah Wakaf**

### **1. Pengertian Tanah Wakaf**

Tanah wakaf adalah suatu hak atas tanah yang diperoleh dari seseorang atau badan hukum (wakif) yang diperuntukkan/digunakan untuk peribadatan atau kepentingan umum (masyarakat banyak), bukan untuk kepentingan pribadi, sesuai dengan peruntukannya atau tujuan wakaf. Sedangkan tanah yang dapat di wakafkan, adalah tanah yang berstatus tanah milik, karena ia mempunyai sifat terkuat dan terpenuh bagi si empunya tanah. Oleh karena itu apabila tanah tersebut diwakafkan, maka tidak menimbulkan akibat yang dapat mengganggu sifat kekekalan dan keabadian kelembagaan tanah wakaf itu sendiri. Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah diwakafkan. Menurut Boedi Harsono, perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa

---

<sup>25</sup> A.P.Parlindungan, Op. Cit, Hlm.6

tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial.<sup>26</sup>

Penjelasan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan tanah milik, yang di maksud tanah wakaf disini merupakan perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memberikan sebagian harta kekayaannya berupa tanah untuk selama-lamanya sebagai keperluan kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai ajaran agama islam.

Wakaf adalah perbuatan hukum, maka orang yang melakukan (Waqif) harus dalam keadaan mampu dan tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, kehendak sendiri dan atas kesadarannya, serta tanpa paksaan orang lain. Yang dimaksud dengan kehilangan hak melakukan perbuatan hukum misalnya kurang sehat akalnya, dibawah perwalian, ditahan atau sedang menjalani hukuman yang mengakibatkan kehilangan kebebasan perbuatan hukum yang sah dengan ditegaskan dalam surat pejabat yang berwenang.

## **2. Pendaftaran Tanah Wakaf**

Tata cara pendaftaran tanah wakaf diatur dalam UU No.41 Tahun 2004 Pasal 32-39 jo PP No.28 Tahun 1977, Pasal 9 dan 10 jo Inpres No.1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam, Pasal 223-224 jo PerMenAg No.1 Tahun 1978 Pasal 15 jo Permendagri No.6 Tahun 1977, Pasal 3-13.

---

<sup>26</sup> Budi Harsono, Op.Cit, hlm 272

Untuk semua benda wakaf (dalam hal ini di khususkan tanah) yang diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Permendagri No.6 Tahun 1977 harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. PPAIW atas nama Nazhir berkewajiban untuk mengajukan permohonan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat atas tanah-tanah yang telah dibuatkan Akta Ikrar Wakaf.<sup>27</sup> Untuk jangka waktu pendaftaran harta benda wakaf terdapat perbedaan dalam 2 peraturan yang mengatur tentang wakaf, yaitu:

- a. Pada Pasal 32 UU No.41 Tahun 2004 disebutkan, PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf pada Instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari sejak Akta Ikrar Wakaf ditandatangani;
- b. Pada Pasal 3 ayat (3) Permendagri No.6 Tahun 1977 disebutkan permohonan pendaftaran perwakafan tanah hak milik tersebut pada ayat (1) pasal ini harus disampaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 bulan sejak dibuatkannya Akta Ikrar Wakaf.

Instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan setempat menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf. Bukti pendaftaran tersebut disampaikan oleh PPAIW kepada Nazhir.<sup>28</sup> Dalam PP No.28 Tahun 1977 Pasal 10 ayat (1) dan (5) disebutkan setelah pelaksanaan Akta Ikrar Wakaf, maka PPAIW atas nama Nazhir diharuskna mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat untuk mendaftarkan

---

<sup>27</sup> Permendagri No.6 Tahun 1977, Pasal 3 ayat (1) dan (2)

<sup>28</sup> UU No.41 Tahun 2004, Pasal 34 dan 35

perwakafan tanah milik yang bersangkutan. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya maka Nazhir yang bersangkutan wajib melaporkan kepada Pejabat Pembuat yang ditunjuk oleh Menteri Agama.

### **3. Unsur Wakaf**

Dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf sebagai berikut:

- a. Wakif
- b. Nazhir
- c. Harta Benda Wakaf
- d. Ikrar Wakaf
- e. Peruntukan harta benda wakaf
- f. Jangka waktu wakaf

Wakif merupakan seseorang atau badan hukum yang mewakafkan hartanya. Harta yang berupa tanah wakaf itu akan dikelola oleh Nadzir, Nadzir merupakan orang yang ditunjuk oleh Menteri Agama untuk mengelola tanah wakaf tersebut. Sebelum adanya Ikrar wakaf maka tanah tersebut masih memiliki hak milik terhadap wakif tersebut. Maka dari itu seorang wakif harus Ikrar wakaf dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Dan setelah adanya Ikrar wakaf tersebut Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) berkewajiban untuk mengajukan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan / BPN Kota / Kabupaten.

#### **4. Macam Tanah wakaf**

Dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 dan pasal 3 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2017, menyebutkan tentang Tanah yang diwakafkan dapat berupa:

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

Tanah yang disebutkan di atas dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya, kecuali tanah yang berupa Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik dan Hak milik atas Satuan Rumah Susun. Namun dalam hal tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik sebagaimana akan diwakafkan untuk selama-lamanya, harus terlebih dahulu memperoleh izin tertulis atau pelepasan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik.

Penjelasan mengenai Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik, sebagaimana telah dikemukakan perbuatan mewakafkan adalah suatu perbuatan yang suci, mulia dan terpuji sesuai ajaran agama islam. Berhubungan dengan itu,

maka tanah-tanah yang hendak diwakafkan itu merupakan betul-betul milik dari pemilik tanah tersebut. Apabila tanah yang mengandung pembebanan seperti hipotik, *crediet-verband*, tanah dsism proses perkara dan sengketa, tidak dapat diwakafkan sebelum masalahnya diselesaikan terlebih dahulu.

Tanah belum terdaftar yang di maksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 dapat dilihat penjelasannya dalam Ketentuan Peralihan Pasal 58 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004.

Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini, harta benda tidak bergerak berupa tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang terkait dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 yang telah diwakafkan secara sah menurut syariah tetapi belum terdaftar sebagai benda wakaf menurut Peraturan Perundang-undangan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dapat didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah ini, dengan ketentuan:

- a. dalam hal harta benda wakaf dikuasai secara fisik, dan sudah ada AIW;
- b. dalam hal harta benda wakaf yang tidak dikuasai secara fisik sebagian atau seluruhnya, sepanjang Wakif dan/atau Nazhir bersedia dan sanggup menyelesaikan penguasaan fisik dan dapat membuktikan penguasaan harta benda wakaf tersebut adalah tanpa alas hak yang sah;  
atau

c. dalam hal harta benda wakaf yang dikuasai oleh ahli waris Wakif atau Nazhir, dapat didaftarkan menjadi wakaf sepanjang terdapat kesaksian dari pihak yang mengetahui wakaf tersebut dan dikukuhkan dengan penetapan pengadilan.

Apabila tanah yang diwakafkan itu belum mempunyai sertifikat atau belum terdaftar pada Kantor Pertanahan, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat harus diserahkan :

- a. Surat permohonan konversi atau penegasan haknya.
- b. Surat-surat bukti pemilikan tanah atau surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan permohonan konversi dan pensertifikatan tanah seperti surat keterangan dari kelurahan, akta jual beli/petok D, surat keterangan ahli waris/hibah, surat keterangan riwayat tanah
- c. Akta ikrar yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) setempat.
- d. Surat pengesahan nadzir dari Kantor Urusan Agama setempat.

Terhadap tanah hak milik yang diwakafkan yang belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya. Setelah menerima permohonan pendaftaran perwakafan tanah hak milik tersebut, Kepala Kantor Pertanahan setempat mencatat perwakafan tanah hak milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya

Sedangkan Pendaftaran Tanah Wakaf Berupa Hak Milik dan yang Berasal dari Tanah Milik Adat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2017 yaitu Tanah Wakaf berupa Hak Milik didaftarkan menjadi Tanah Wakaf atas nama Nazhir. Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Milik Adat didaftarkan menjadi Tanah Wakaf atas nama Nazhir.

## **5. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Wakaf**

Dalam Hukum Tanah Nasional ditetapkan bahwa hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan, pendidikan, dan sosial adalah Hak Milik. Pihak yang mewakafkan tanah disebut wakif, sedangkan pihak yang disertai tanah wakaf disebut nadzir. Wakaf tanah Hak Milik dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Wakaf tanah Hak Milik wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat Wakaf sebagai tanda bukti haknya.

Bahwa untuk melaksanakan pendaftaran sertifikat Tanah Wakaf sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, perlu diatur tata cara permohonan dan pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Terhadap status tanah wakaf yang tidak terdaftar di Badan pertanahan Nasional, jika terjadi gugatan di Pengadilan Agama, BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan akan melihat sertipikat hak milik pertama

kali atas tanah wakaf. Karena gugatan kepada pengadilan tersebut dikarenakan sertipikat mempunyai 2 (dua) sisi, yakni disatu sisi secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan, disisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (beschikking) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.

#### **6. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Tanah Wakaf**

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 25 ayat (2) huruf a, Penyelesaian proses Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud Kategori 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah. Yang di mana dalam Pasal 26 ayat (1) huruf f , diberikan kepada Nadzir. Penerima sertifikat harus memenuhi persyaratan identitas subyek peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap , untuk Tanah wakaf seorang Nadzir harus memeiliki identitas subyek Kartu Tanda Penduduk atau keterangan identitas lainnya dilengkapi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti akta Ikrar Wakaf, bagi Nazir.

#### **7. Ketentuan Pendaftaran Tanah Wakaf Melalui PTSL**

Pendaftaran tanah wakaf melalui PTSL harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 dan, yaitu:

- a. wakaf tanah Hak Milik termasuk salah satu objek pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik memenuhi tujuan pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- c. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik termasuk pendaftaran tanah sitematik lengkap;
- d. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik membutuhkan peran Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk membuat Akta Ikrar Wakaf;
- e. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik menghasilkan tanda bukti hak berupa sertipikat tanah wakaf.

## **D. Tinjauan Tentang Wakaf dalam Perspektif Hukum Islam**

### **1. Pengertian Wakaf dalam Islam**

Ditinjau dari segi bahasa wakaf berarti menahan. Sedangkan menurut istilah syara', ialah menahan sesuatu benda yang kekal zatnya, untuk diambil manfaatnya untuk kebaikan dan kemajuan Islam. Menahan suatu benda yang kekal zatnya, artinya tidak dijual dan tidak diberikan serta tidak pula diwariskan, tetapi hanya disedekahkan untuk diambil manfaatnya saja. wakaf adalah suatu pranata yang berasal dari hukum Islam, oleh karena itu apabila membicarakan tentang masalah perwakafan pada umumnya dan perwakafan tanah pada khususnya, tidak mungkin

untuk melepaskan diri dari pembicaraan tentang konsepsi wakaf menurut hukum Islam.<sup>29</sup>

Hukum wakaf sama dengan amal jariyah. Sesuai dengan jenis amalnya maka berwakaf bukan sekedar berderma (sedekah) biasa, tetapi lebih besar pahala dan manfaatnya terhadap orang yang berwakaf. Pahala yang diterima mengalir terus menerus selama barang atau benda yang diwakafkan itu masih berguna dan bermanfaat. Hukum wakaf adalah sunah. Ditegaskan dalam hadits:

إِذَا مَاتَ ابْنُ آدَمَ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثٍ : صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ (رواه مسلم)

Artinya: “Apabila anak Adam meninggal dunia maka terputuslah semua amalnya, kecuali tiga (macam), yaitu sedekah jariyah (yang mengalir terus), ilmu yang dimanfaatkan, atau anak shaleh yang mendoakannya.”

(HR Muslim)

## 2. Hukum Wakaf dalam Islam

Dalam hukum Islam tidak ada konsep yang tunggal tentang wakaf ini, karena banyak pendapat yang sangat beragam. Adapun menurut istilah wakaf berarti berhenti atau menahan yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk mendapatkan keridhaan Allah SWT.

Ada beberapa pengertian tentang wakaf antara lain :

---

<sup>29</sup> Abdurahman, M. 1990. *Masalah Tanah Milik dan Kedudukan tanah Wakaf Di Negara Kita*. Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti, Hlm. 6.

1. Abu Hanifah :

حَبَسُ الْعَيْنِ عَلَيَّ مِلْكِ الْوَأَقْفِ وَ التَّبَرُّعِ بَرِيْعَهَا لِجِهَةٍ مِنْ جِهَاتِ الْخَيْرِ فِي الْحَالِ أَوْ فِي الْمَالِ

“Menahan benda yang statusnya tetap milik wakif, sedangkan yang disedekahkan adalah manfaatnya untuk kebaikan baik sekarang akan datang.”

2. Syafi'i :

حَبَسُ مَالٍ يُمَكِّنُ الْإِنْتِفَاعَ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ بِقَطْعِ التَّصْرُفِ فِي رَقَبَتِهِ عَلَيَّ مَصْرَفٍ مُبَاحٍ

“Menahan harga yang dapat diambil manfaatnya disertai dengan kekekalan zat benda, lepas dari penguasaan wakif dan dimanfaatkan pada sesuatu yang diperbolehkan oleh agama”.<sup>30</sup>

Wakaf hukumnya sunnah sebagai bentuk dari shadaqah jariyah, yang pahalanya akan terus mengalir meski pelakunya telah meninggal dunia. Ada beberapa dasar hukum yang berkaitan dengan wakaf, baik itu yang ada dalam Al-Quran, ataupun Al- Hadist yaitu :

1. Surat Al-Hajj ayat 77:

تُفْلِحُونَ لَعَلَّكُمْ الْخَيْرَ وَ أَفْعَلُوا رَبَّكُمْ وَاعْبُدُوا وَاسْجُدُوا ارْكَعُوا أَمْنُوا الَّذِينَ أُيْهَا يَا

“Hai orang-orang yang beriman, ruku”lah kamu, sembahlah Tuhanmu, dan berbuatlah kebajikan agar supaya kamu mendapatkan kemenangan”.

2. Surat Ali Imran ayat 92:

---

<sup>30</sup> Lubis, Suhrawardi K., dkk, 2010. *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*. Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 6-7

عَلَيْمٌ بِهِ اللَّهُ فَإِنَّ شَيْءٍ مِنْ تُنْفِقُوا وَمَا تُحِبُّونَ مِمَّا تُنْفِقُوا حَتَّى الْبِرِّ تَتَأَلَّوْا لَنْ

“kamu sekali-kali belum sampai kepada kebaikan yang sempurna sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai”.

3. Hadist riwayat HR. Nasai dan Ibnu Majah:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ عُمَرُ لِلنَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّ الْمِائَةَ سَهْمٍ الَّتِي لِي بِخَيْبَرَ لَمْ أُصِبْ مَالًا قَطُّ أُعْجِبُ إِلَيْهَا قَدْ أَرَدْتُ أَنْ تَصَدَّقَ بِهَا, فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَحْبِسْ أَصْلَهَا وَسَبِّلْ ثَمَرَتَهَا

“Artinya : Dari Ibnu Umar, ia berkata : “Umar pernah berkata kepada Nabi SAW.: bahwa seratus bagian yang menjadi milikku di Khaibar itu adalah harta yang belum pernah saya peroleh yang sungguh lebih kukagumi selain harta itu, lalu sungguh aku berkehendak untuk menyedekahkan (mewaqafkan) nya. Kemudian Nabi SAW. Mengatakan kepada Umar : tahanlah pokoknya dan waqafkanlah buah (hasil) nya”. (HR. Nasai dan Ibnu Majah)”

4. Hadist riwayat HR Bukhari :

لَمَّا قَدِمَ رَسُولُ اللَّهِ الْمَدِينَةَ أَمَرَ بِبِنَاءِ الْمَسْجِدِ وَقَالَ يَا بَنِي النَّجَّارِ ثَامِنُونِي بِحَائِطِكُمْ هَذَا؟ قَالُوا: لَا, وَاللَّهِ لَا نَطْلُبُ ثَمَنَهُ إِلَّا إِلَى اللَّهِ

“Tatkala Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam datang di Madinah, Beliau menyuruh agar membangun masjid. Lalu Beliau berkata,”Wahai, Bani Najjar! Juallah kebunmu ini kepadaku!” Lalu Bani Najjar berkata,”Tidak kujual.

Demi Allah, tidaklah kami jual tanah ini, kecuali untuk Allah. [HR Bukhari]”.<sup>31</sup>

Menurut Hukum Islam Untuk adanya wakaf harus dipenuhi 4 rukun yaitu :

1) orang yang berwakaf atau wakif

Wakif (orang yang berwakaf) Wakif adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan benda miliknya. Jadi wakif tidak hanya perorangan tetapi juga bisa dalam bentuk organisasi dan badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam

2) harta yang diwakafkan atau mauquf,

Harta yang akan di wakafkan harus milik sendiri bukan punya orang lain memiliki manfaat yang berguna untuk semua orang dan harus jelas kepada siapa wakaf itu akan di berikan.

3) tujuan wakaf atau mauquf alaih dan,

Dalam pelaksanaan wakaf Wakif wajib menentukan tujuan dalam mewakafkan harta benda miliknya, seperti harta wakaf tersebut digunakan untuk Masjid, pondok pesantren atau yang lainnya. Dalam wakaf yang utama adalah wakaf itu diperuntukkan untuk kebaikan mencari keridhaan Allah dan mendekatkan diri kepada Nya. Oleh karena itu tidak diperbolehkan memberikan wakaf untuk kepentingan maksiat, atau

---

<sup>31</sup> Ibid, Hal 6-7

membantu, mendukung dan atau yang memungkinkan digunakan untuk tujuan maksiat.<sup>32</sup>

#### 4) Ikrar Wakaf

Menyataan kehendak dari wakif untuk mewakafkan tanah benda miliknya.

Dalam Ikrar wakaf atau pernyataan wakaf harus dinyatakan dengan tegas baik secara lisan maupun tulisan, dan disebutkan dengan jelas benda yang diwakafkan, kepada siapa diwakafkan dan untuk apa dimanfaatkan.

Sedangkan untuk syarat syahnya suatu wakaf harus dipenuhi 3 syarat masing-masing :

1. Wakaf itu mesti berkekalan dan terus-menerus, artinya tidak boleh dibatasi waktu oleh sebab itu tidak sah bila dikatakan oleh orang yang berwakaf bahwa wakaf tersebut mempunyai jangka waktu.
2. Wakaf itu mesti dilakukan secara tunai, karena berwakaf berarti memindahkan hak milik pada waktu terjadi wakaf itu.
3. Hendaknya wakaf itu disebutkan dengan terang kepada siapa diwakafkan oleh sebab itu tidak sah bilamana hanya dikatakan hendak mewakafkan tanpa menyebutkan tujuan wakaf tersebut.

---

<sup>32</sup> Ibid, Hal 9 - 12