

**ANALISIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WAKAF
DI KABUPATEN MADIUN**

Tesis



Oleh

Nama : Kusuma

NIM : 21301900038

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**ANALISIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WAKAF
DI KABUPATEN MADIUN**

Tesis

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan



Oleh

Nama : Kusuma

NIM : 21301900038

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**ANALISIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WAKAF
DI KABUPATEN MADIUN**

Tesis

Oleh

KUSUMA

NIM : 21301900038
Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh,

Pembimbing I
Tanggal,

Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H
NIDN : 0604085701

Pembimbing II
Tanggal,

Dr. H. Achmad Sulchan, S.H., M.H
NIDN : 0631035702

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Maryanto., S.H., M.H
NIDN. 062908.6301



**ANALISIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WAKAF
DI KABUPATEN MADIUN**

Tesis

Oleh

KUSUMA

NIM : 21301900038

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 30 Agustus 2021

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua

Dr. Maryanto., S.H., M.H

NIDN. 062908.6301

Anggota

Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H

NIDN : 0604085701

Anggota

Dr.H. Achmad Sulchan, S.H., M.H

NIDN : 0631035702

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Maryanto., S.H., M.H

NIDN. 062908.6301



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : KUSUMA

N I M : 21301900038

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Mei 2021



KUSUMA
21301900038

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

N a m a : KUSUMA

N I M : 21301900038

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir / Skripsi / Tesis / Disertasi*~~ dengan judul :

ANALISIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WAKAF DI KABUPATEN MADIUN

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Mei 2021

Yang menyatakan



KUSUMA
21301900038

*Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

Karunia Allah yang paling lengkap adalah kehidupan yang didasarkan ilmu pengetahuan

Persembahan :

1. Tesis ini ku persembahkan untuk keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Sahabat dan teman tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul: “Analisis Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Karena Wakaf di Kabupaten Madiun”.

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Drs. Bedjo Santoso MT., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto., S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. H. Akhmad Khisni, selaku Pembimbing I penulis yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

5. Dr.H. Achmad Sulchan, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus kepada kedua orang tua.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, Mei 2021
Penulis,

Kusuma
21301900038

ABSTRAK

Proses Pendaftaran tanah wakaf di Kabupaten Madiun mengacu kepada Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama RI dan BPN RI No 422/2004 tentang Sertifikasi Tanah Wakaf, dan Peraturan Menteri No. 2 tahun 2017.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa: 1) Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf berdasarkan Permen No. 2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun. 2). Hambatan dan solusi dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun. 3). Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa peralihan atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum. Adapun data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, sedangkan metode analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif kualitatif.

Hasil hasil penelitian diperoleh kesimpulan: 1) Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf berdasarkan Permen No. 2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun yaitu untuk tanah yang belum bersertifikat dokumen-dokumen yang dilengkapi seperti Akta Ikrar Wakaf, foto copy KTP/KK, Foto copy KTP/identitas pemilik hak, surat keterangan riwayat tanah, surat pernyataan penguasaan fisik, surat kuasa permohonan, foto copy pajak bumi dan bangunan, bukti alas hak / bukti kepemilikan, surat keterangan tidak sengketa dan surat pengesahan Nadzir, sedangkan untuk pendaftaran tanah yang sudah bersertifikat syarat dokumen kelengkapan yaitu Akta Ikrar Wakaf, sertifikat hak atas tanah, foto copy KTP/KK Pemohon, Fotocopy KTP/KK pemilik hak, surat permohonan, pernyataan tenggang waktu wakaf, surat pengesahan nadzhir, surat pernyataan tanah tidak sengketa, surat pernyataan tanah / bangunan dikuasai secara fisik, dan bukti SSP / PPH. 2) Hambatan dan solusi dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun yaitu masih adanya sebagian masyarakat yang masih enggan untuk mengurus sertifikat tanah wakaf, karena adanya anggapan bahwa proses sertifikasi tanah wakaf memerlukan biaya yang sangat mahal, solusi yang dilakukan pemerintah adalah dengan melakukan kegiatan sosialisasi dan penyuluhan kepada masyarakat 3). Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa peralihan atas tanah karena wakaf berdasarkan di Kabupaten Madiun yaitu jika terjadi sengketa mengenai harta yang sudah diwakafkan itu, maka gugatannya diajukan ke Pengadilan Agama yang berwenang. Akan tetapi, hukum memungkinkan penyelesaian sengketa wakaf diselesaikan di luar pengadilan yaitu seperti yang dijelaskan dalam Pasal 62 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dengan mendahulukan penyelesaian lewat musyawarah mufakat.

Kata Kunci: Wakaf, Pendaftaran Tanah, Sengketa

ABSTRACT

The process of registering waqf land in Madiun Regency refers to the Joint Decree (SKB) of the Minister of Religion of the Republic of Indonesia and BPN RI No. 422/2004 concerning Waqf Land Certification, and Ministerial Regulation no. 2 years 2017.

The purpose of this study is to identify and analyze: 1) Implementation of registration of transfer of ownership rights to land due to waqf based on Ministerial Regulation no. 2 of 2017 in Madiun Regency. 2). Obstacles and solutions in the process of registering the transfer of ownership of land due to waqf in Madiun Regency. 3). Legal certainty in the settlement of disputes over the transfer of land due to waqf in Madiun Regency.

The approach method in this research is empirical juridical, namely research that focuses on individual or community behavior in relation to the law. The data used are primary and secondary data obtained through interviews and literature study, while the data analysis method is done by qualitative descriptive analysis.

The results of the research concluded: 1) Implementation of the registration of transfer of ownership rights to land due to waqf based on Ministerial Regulation no. 2 of 2017 in Madiun Regency for land that has not been certified, the documents are completed such as the Deed of Waqf Pledge, photocopy of KTP/KK, photocopy of ID card/right owner's identity, certificate of land history, statement of physical possession, power of attorney for application, photocopy of land and building tax, proof of title/proof of ownership, certificate of non-dispute and approval of Nadzir, while for land registration that has been certified, the completeness of the required documents is the Waqf Pledge Deed, certificate of land rights, photocopy of the applicant's ID card/KK, photocopy of the right owner's ID card/KK, application letter, statement of waqf grace period, nadzhir approval letter, non-disputed land statement, statement letter of physically controlled land/building, and evidence of SSP/PPH. 2) Obstacles and solutions in the process of registering the transfer of ownership rights to land due to waqf in Madiun Regency, namely there are still some people who are still reluctant to take care of waqf land certificates, because of the assumption that the waqf land certification process requires very expensive costs, the solution made by the government is to carry out socialization and outreach activities to the community 3). Legal certainty in the settlement of disputes over the transfer of land due to waqf is based in Madiun Regency, namely if there is a dispute regarding the property that has been waqf, then the lawsuit is submitted to the competent Religious Court. However, the law allows the settlement of waqf disputes to be settled out of court, as described in Article 62 of Law no. 41 of 2004 concerning Waqf by prioritizing settlement through deliberation and consensus.

Keywords: Waqf, Land Registration, Dispute

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori.....	11
F. Metode Penelitian	29
G. Sistematika Penulisan	33
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	35
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	35
1. Pengertian Tanah.....	35

2. Hak Atas Tanah	36
3. Macam-macam Hak atas Tanah	39
4. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	51
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	56
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	56
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	56
3. Cara Pendaftaran Tanah	58
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	59
5. Pejabat yang Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah	68
C. Perspektif Islam tentang Tanah.....	69
D. Tinjauan Umum tentang Wakaf.....	73
1. Pengertian Wakaf	73
2. Rukun dan Syarat Wakaf.....	75
3. Wakaf dalam Perspektif Ulama.....	81
4. Tujuan dan Manfaat Wakaf.....	84
5. Nadzhir	87
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	100
A. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Wakaf Berdasarkan Permen No. 2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun.....	100
B. Hambatan dan Solusi dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Wakaf di Kabupaten Madiun	114

C. Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Peralihan Atas Tanah karena Wakaf di Kabupaten Madiun	116
BAB IV PENUTUP	127
A. Kesimpulan	127
B. Saran	130
DAFTAR PUSTAKA	132



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memiliki peran yang penting dalam menunjang kehidupan manusia. Status tanah yang dikenal di Indonesia ada dua jenis, yaitu tanah yang berstatus sebagai tanah Negara, tanah yang berstatus sebagai tanah hak.¹ Akan tetapi, semakin tingginya tingkat kebutuhan akan tanah mendorong terjadinya masalah tanah. Didalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.

Persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya. Kesemuanya bermula dari pertanyaan-pertanyaan tentang siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut. Berhubungan dengan hal tersebut di atas, makin lama makin terasa perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak

¹Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-11, Djambatan, Jakarta, h.344.

atas kepemilikan tanah. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tentang status tanah yang ada di Indonesia di atas maka status tanah hak di Indonesia dapat dibedakan menjadi dua yaitu hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak atas tanah yang bersifat sementara.² Hak atas tanah yang bersifat tetap diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam ketentuan Pasal 53 UUPA meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Sifat sementara dari hak atas tanah tersebut berarti pada suatu waktu hak-hak tersebut sebagai lembaga hukum tidak akan ada lagi dan karena dianggap tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional.³

Undang-Undang Dasar Negara RI 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam

² *Ibid.*,h. 283-284.

³ *Ibid*, h.290.

yang terkandung di dalamnya. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”

Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.⁴ Pemindehan penguasaan hak atas tanah dapat terjadi melalui perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut antara lain karena jual beli, warisan, hibah, wakaf, tukar menukar lelang dan sebagainya. Peralihan hak ini menyebabkan berpindahnya hak atas penguasaan dari seseorang kepada orang lain.

Salah satu perbuatan hukum dalam pemindehan penguasaan hak atas tanah adalah wakaf. Menurut Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017, Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna

⁴ Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, h. 5

keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.⁵ Sedangkan Menurut Moh. Anwar wakaf adalah menahan suatu barang daripada diperjualbelikan atau diberikan atau dipinjamkan oleh pemilik, guna dijadikan manfaat untuk kepentingan tertentu yang diperbolehkan oleh syara' serta tetap bentuknya dan boleh dipergunakan untuk diambil manfaatnya oleh orang yang ditentukan (yang menerima wakaf) atau umum.⁶

Wakaf menurut MUI adalah menyerahkan tanah atau benda-benda lain yang dimanfaatkan oleh umat Islam tanpa merusak atau menghabiskan pokoknya kepada seseorang atau badan hukum agar dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umat Islam, seperti mewakafkan tanah untuk pembangunan masjid, madrasah, pondok pesantren, asrama yatim piatu dan sebagainya.⁷ Keberadaan wakaf ditegaskan dalam UUPA Pasal 49, yaitu:

- 1) Hak milik tanah atau badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. 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 Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.

⁵ Pasal 1 Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017

⁶ H. Moh Anwar, 1992, *Muamalat, Munakahat, Faaid, dan Janayat*, Rineka Cipta, Jakarta, h.494

⁷ Hamdan Rasyid, 2003, *Fiqh Indonesia (Himpunan Fatwa-fatwaaktual)*, cetakan pertama, Al-Mawardi, Jakarta, h. 294

3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah.

Pertanahan erat hubungannya dengan peribadatan dan keperluan suci lainnya, salah satunya dengan perwakafan tanah, di dalam hukum agrarian nasional mendapat perhatian. Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1997, wakaf tanah hak milik merupakan suatu 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 kepentingan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.⁸ Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017 Ketentuan 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.⁹

Dalam hal tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c

⁸ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika Jakarta, h.167

⁹ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017

akan diwakafkan untuk selama-lamanya, harus terlebih dahulu memperoleh izin tertulis/pelepasan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik.¹⁰

Dalam kehidupan masyarakat praktik wakaf belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien sehingga dalam berbagai kasus harta benda wakaf tidak terpelihara sebagaimana mestinya, terlantar atau beralih ketangan pihak ketiga dengan cara melawan hukum. Keadaan demikian itu, tidak hanya karena kelalaian atau ketidakmampuan nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf tetapi karena sikap masyarakat yang kurang peduli atau belum memahami status harta benda wakaf yang seharusnya dilindungi demi untuk kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukan wakaf.¹¹

Syarat tanah yang diwakafkan harus merupakan Tanah Hak Milik atau Tanah Milik yang baik seluruhnya maupun sebagian harus bebas dari beban ikatan, jaminan, sitaan dan sengketa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 28/1977 Pasal 4.¹² Menurut UU Wakaf No. 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (1) menyatakan: Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan / atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu

¹⁰ Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017

¹¹ A.P Perlindungan, 1991, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria* , Alumni, Bandung, h.20

¹² Undang-undang No. 6 tahun 1997 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik

sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.¹³

Pelaksanaan Perwakafan Hak Milik Atas Tanah harus dilakukan secara tertulis, tidak cukup dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti otentik yang dapat digunakan untuk berbagai persoalan seperti untuk bahan-bahan pendaftaran pada Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya dan untuk keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari tentang tanah yang diwakafkan itu.¹⁴

Sebidang tanah yang telah diwakafkan sebagai akibatnya ia akan mempunyai kedudukan khusus, yakni terisolimya tanah wakaf tersebut dari kegiatan transaksi jual beli, sewa beli, hibah, waris, penjaminan dan bentuk pengalihan hak lainnya).¹⁵ Sebagai akibatnya, ia seolah-olah dapat dikategorikan sebagai suatu *rech person* (badan hukum), yakni pribadi hukum yang mempunyai hak-hak dan kewajiban dalam kehidupan hukum sebagai subjek hukum. Dikatakan demikian, Karena tatacara sampai kepada pengurusannya, seluruh kegiatannya dalam masyarakat merupakan kegiatan harta wakaf itu sendiri yang pelaksanaannya diwakili oleh *Nadzir*.¹⁶

Untuk mendapat kekuatan hukum atas tanah yang diwakafkan, maka harus dibuatkan ikrar wakaf dengan suatu akta oleh Kepala KUA sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf. Pelaksanaan ikrar wakaf, demikian pula

¹³ Undang-undang No. 41 Tahun 2004 pasal 1 butir 1

¹⁴ Abdul Ghofur Anshor, 1991, *Potensi Hukum Wakaf dan Pembinaannya di Indonesia*, UGM, Yogyakarta, h.37.

¹⁵ Boedi Harsono, *loc.cit*, h. 314

¹⁶ Ter Har, 2001, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Penebar Swadaya, Jakarta, h. 136

pembuatan Akta Ikrar Wakaf dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi, yang disertai dengan surat-surat bukti pemilikan tanah, surat keterangan kepala desa, surat keterangan pendaftaran tanah. Setelah Akta Ikrar Wakaf dibuat, selanjutnya dilakukan pendaftaran wakaf tanah milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk memperoleh sertifikat. Sertifikasi tanah wakaf merupakan program nasional sebagai tanggung jawab pemerintah dan masyarakat. Oleh karena itu, untuk mengetahui secara pasti jumlah tanah wakaf di seluruh Indonesia, harus diadakan pendataan secara tuntas.¹⁷

Sengketa wakaf sering berbotensi pada daerah-daerah yang mempunyai wilayah yang luas. Seperti hanya di Kabupaten Madiun. Kabupaten Madiun memiliki luas wilayah 1.010,86 Km² atau 101.086 Ha. Kabupaten Madiun dilintasi jalur utama Surabaya-Yogyakarta, dan kabupaten ini juga dilintasi jalur kereta api lintas selatan Pulau Jawa. Kota-kota kecamatan yang cukup signifikan adalah Caruban, Saradan, Dolopo, Dagangan dan Balerejo.

Pemerintah Kota Madiun mensosialisasikan percepatan sertifikasi tanah wakaf. Percepatan tersebut dilakukan agar semua tanah wakaf yang ada segera memiliki sertifikat. Tujuannya adalah agar lebih tertib dalam administrasi pertanahan. Tanah wakaf yang sudah bersertifikat akan lebih aman karena mendapatkan perlindungan secara hukum. Dengan sertifikat tersebut, kasus sengketa tanah yang seringkali muncul bisa dihindari.

¹⁷ Adrian Sutedi, *op.cit*, h. 170

Sosialisasi tentang regulasi sertifikasi tanah wakaf, tata cara dan proses sertifikasi hingga arah dan strategi program sertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Madiun. Sertifikasi tanah wakaf mengacu Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama RI dan BPN RI No 422/2004 tentang Sertifikasi Tanah Wakaf, dan Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 tahun 2017. Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis tertarik untuk menganalisis permasalahan Tesis tentang wakaf dengan judul “Analisis Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Karena Wakaf di Kabupaten Madiun

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf berdasarkan Permen No.2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun?
2. Apa saja hambatan dan solusi dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun?
3. Bagaimana kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa peralihan atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf berdasarkan Permen No. 2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan hambatan serta solusi dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa peralihan atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk dapat mengembangkan kemampuan berfikir penulis sehingga dapat mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama menjalani masa perkuliahan; dan
 - b. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang akan penulis diteliti.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang ilmu Hukum Agraria dalam hal Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Wakaf
- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum dibidang wakaf dan pertanahan;
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya
- d. Terakhir diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat untuk memperoleh informasi dan pengetahuan hukum tentang Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Wakaf.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹⁸ Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai

¹⁸ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, h 15.

suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁹

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Peneliti akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh penelitian dan bagaimana prosedur yuridis empiris yaitu:

a. Pengertian tanah

Kata tanah atau “*land*” disini memiliki arti yang luas, namun dalam hal ini menurut Boedi Harsono tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.²⁰ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), tanah adalah:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat.

¹⁹ Komaruddin dan Yooke Tjumpamah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, h.122.

²⁰ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h.18

- 3) Permukaan bumi yang diberi batas.
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan dari sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

Pengaturan tentang tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dapat dilihat dari berbagai peraturan perundang-undangan. Kesadaran arti penting fungsi tanah terkait dengan Hak Asasi Manusia (HAM) mulai dirasakan semenjak era reformasi. Diawali dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999, tentang Hak Asasi Manusia, arti penting hak untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan (Pasal 9 Ayat 1) itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik, yang dapat dipunyai bagi diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain untuk pengembangan dirinya bersama-sama dengan masyarakat.²¹

b. Hak Penguasaan Atas Tanah

Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemilikan itu tergantung pada subyek hak, apakah orang WNI atau WNA, atau Badan Hukum.²²

Dalam hukum tanah terdapat pengaturan mengenai berbagai hak penguasaan atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur

²¹ Maria S.W Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta, h.3

²² H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 64

sekaligus menetapkan hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, yaitu :²³

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi beraspek perdata dan publik.
- 2) Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, semata-mata beraspek publik.
- 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.
- 4) Hak-hak perorangan dan individual, semuanya beraspek perdata terdiri dari :
 - a) Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53;
 - b) Wakaf yaitu hak milik yang sudah diwakafkan, dalam Pasal 49.
 - c) Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan, dalam Pasal; 25, 33, 39 dan 51.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai

²³ *Ibid*, h. 24

tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.²⁴

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- 1) Hak Milik.
- 2) Hak Guna Usaha.
- 3) Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Pakai.
- 5) Hak Sewa.
- 6) Hak Membuka Tanah.
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan.
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.²⁵

c. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya

²⁴ *Ibid*, h. 24

²⁵ *Ibid*, h. 16

dengan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak eigendom yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota.

d. Pengertian Wakaf

Tanah yang diwakafkan harus merupakan Tanah Hak Milik atau Tanah Milik yang baik seluruhnya maupun sebagian harus bebas dari beban ikatan, jaminan, sitaan dan sengketa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 28/1977 Pasal

4.²⁶ Menurut UU Wakaf No. 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (1) menyatakan: Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan / atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syari'ah.²⁷

e. Pendaftaran tanah wakaf

Tata cara pelaksanaan Perwakafan Hak Milik Atas Tanah harus dilakukan secara tertulis, tidak cukup dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti otentik yang dapat digunakan untuk berbagai persoalan seperti untuk bahan-bahan pendaftaran pada Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya dan untuk keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari tentang tanah yang diwakafkan itu.²⁸ Permohonan pendaftaran Wakaf atas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri dengan:

- 1) Surat permohonan
- 2) Surat ukur
- 3) Sertipikat hak milik yang bersangkutan
- 4) Aiw atau apaiw

²⁶ Undang-undang No. 6 tahun 1997 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik

²⁷ Undang-undang No. 41 Tahun 2004 pasal 1 butir 1

²⁸ Abdul Ghofur Anshor, 1991, *Potensi Hukum Wakaf dan Pembinaannya di Indonesia*, UGM, Yogyakarta, h.37.

- 5) Surat pengesahan nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan
- 6) Surat pernyataan dari nazhir bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan.

Setelah syarat dan prosedur lengkap Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir, dan mencatat dalam Buku Tanah dan sertipikat Hak atas Tanah pada kolom yang telah disediakan.²⁹

2. Kerangka Teoritis

Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja Perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk Perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Agar aturan hukum tidak sekedar termanifestasikan sebagai suatu aturan, aturan mengandaikan penafsiran, maka disini pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.³⁰ Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.³¹ Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut.

²⁹ Pasal 6 ayat (2) peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017

³⁰ Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 27

³¹ Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, h. 10.

Asas adalah merupakan sesuatu peningkatan (*optrekking*) suatu peraturan kepada sesuatu yang lebih tinggi, lebih universal, melalui jalan pemikiran. Asas-asas Hukum adalah bersifat abstrak, oleh karena sudah menjelma di dalam hukum positif, dalam hal ini hukum dasar yang tertulis³². Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta tanah yaitu :

a. Teori Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai

³² Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, h. 7

hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum.

Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah;
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.³³

b. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan

³³ Lon Fuller dalam tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/ diunduh pukul 11.32 WIB tanggal 19 September 2020

perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.³⁴

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan³⁵.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

³⁴ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 55

³⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, h. 29

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu³⁶.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprojjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

³⁶ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung , h. 38

c. Teori Kewenangan

Kewenangan memiliki arti hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum). Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.³⁷

Dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban. Kewenangan hanya diberikan oleh Undang-Undang. Pembuat Undang-Undang dapat memberikan wewenang pemerintah tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga terhadap para pegawai (misalnya inspektur pajak, inspektur lingkungan dan sebagainya) atau terhadap badan khusus (seperti dewan pemilihan umum, pengadilan khusus untuk perkara sewa tanah), atau bahkan terhadap badan hukum privat.³⁸

Kewenangan diperoleh oleh seseorang melalui 2 (dua) cara yaitu dengan atribusi atau dengan pelimpahan wewenang.

a. Atribusi

³⁷ Ridwan H.R, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 102.

³⁸ R.J.H.M. Huisman, 1995, *Algemeen Bestuursrecht, Een Inleiding*, Kobra, Amsterdam, h.4.

Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam tinjauan hukum tata negara, atribusi ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat Undang-Undang. Atribusi ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi atau peraturan perundang-undangan.

b. Pelimpahan wewenang

Pelimpahan wewenang adalah penyerahan sebagian dari wewenang pejabat atasan kepada bawahan tersebut untuk membantu dalam melaksanakan tugas-tugas kewajibannya untuk bertindak sendiri. Pelimpahan wewenang ini dimaksudkan untuk menunjang kelancaran tugas dan ketertiban alur komunikasi yang bertanggung jawab, sepanjang tidak ditentukan secara khusus oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan yang sah jika ditinjau dari mana kewenangan itu diperoleh, maka ada tiga kategori kewenangan, yaitu atributif, mandat, dan delegasi.³⁹

1. Kewenangan Atributif

Kewenangan atributif lazimnya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Istilah lain untuk kewenangan

³⁹ Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayumedia Publisng, Malang, h. 77

distributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagi-bagikan kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif, pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan tersebut yang tertera dalam peraturan dasarnya. Adapun mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat ataupun pada badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

2. Kewenangan Mandat

Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas. Setiap saat pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.

3. Kewenangan Delegatif

Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan kewenangan mandat, dalam kewenangan delegatif, tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut

atau beralih pada delegataris. Dengan begitu, pemberi limpahan wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *contrarius actus*. Oleh sebab itu, dalam kewenangan delegatif peraturan dasar berupa peraturan perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lahirnya kewenangan delegatif tersebut. Tanpa adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut, maka tidak terdapat kewenangan delegasi.⁴⁰

Pendapat beberapa sarjana lainnya yang mengemukakan bahwa kewenangan yang diperoleh secara atribusi itu sebagai penciptaan kewenangan (baru) oleh pembentuk *wet* (*wetgever*) yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada maupun yang baru dibentuk untuk itu. Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan, Indroharto berpendapat dalam arti yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Menurut teori kewenangan dari H.D.van Wijk/Willem Konijnenbelt dapat dirumuskan sebagai berikut :

⁴⁰ *Ibid*, h. 77

- a. *Attributie* : *toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan* (pemberian izin/wewenang oleh pemerintah kepada pejabat administrasi Negara).
- b. *Delegatie* : *overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander* (pelimpahan wewenang dari satu badan ke yang lain)
- c. *Mandaat* : *een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (tidak adanya suatu pelimpahan wewenang dari Badan atau pejabat yang satu kepada yang pejabat lain).⁴¹

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Philipus menambahkan bahwa;

“Berbicara tentang delegasi dalam hal ada pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum”.⁴²

Pernyataan diatas, dapat dipahami bahwa atribusi dan delegasi merupakan suatu sarana yang digunakan untuk mengetahui apakah suatu badan berwenang atau tidak dalam melaksanakan kewajiban kepada masyarakat. Philipus M. Hadjon menyatakan dalam hal

⁴¹ H. D. van Wijk/Willem Konijnenbelt, 1988, *Hoofdstukken van Administratief Recht*, Uitgeverij LEMMA BV, Culemborg, h. 56

⁴² Philipus M. Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h. 110.

mandat tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalihan kewenangan. Di sini menyangkut janji-janji kerja intern antara penguasa dan pengawal. Dalam hal-hal tertentu seorang pegawai memperoleh kewenangan untuk atas nama si penguasa.⁴³ Berdasarkan pemaparan tersebut dapat dilihat bahwa kewenangan yang dimiliki oleh notaris merupakan kewenangan atribusi yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Max Weber menyebutkan bahwa, *“In legal authority, Legitimacy is based on a belief in reason, and laws are obeyed because they have been enacted by proper procedures.”*⁴⁴ (Dalam kewenangan hukum, keabsahan suatu perbuatan didasarkan pada keyakinan dalam penalaran dan hukum yang dipatuhi karena telah diberlakukan dengan prosedur yang tepat). Hal tersebut menunjukkan bahwa segala kewenangan notaris adalah sah apabila dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU Perubahan atas UUJN tentang kewenangan notaris. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik secara umum. Beberapa batasan terhadap kewenangan tersebut adalah:

⁴³ *Ibid*, h. 131.

⁴⁴ Max Weber, 2008, *Mastering Public Administration, Second Edition*, CQ Press, Washington, h. 32

- a. Sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan undang-undang
- b. Sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan
- c. Sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Teori kewenangan ini digunakan untuk membahas dan menganalisis masalah tentang kewenangan notaris dalam memberikan jasanya kepada para pihak. Dengan mengetahui wewenang tersebut dapat memberikan kejelasan mengenai pelaksanaan pertanggung jawaban dan sanksi hukum notaris atas pembatalan akta otentik yang di buatnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran dengan jalan menganalisa, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakannya sebagai pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala tersebut.⁴⁵Pada

⁴⁵*Ibid*, h. 5.

hakekatnya penelitian itu timbul dari hasrat ingin tahu dalam diri manusia dalam melakukan pembinaan serta pengembangan ilmu pengetahuan, termasuk di dalamnya ilmu hukum. Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang seobyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.⁴⁶

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis artinya sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan kerangka tertentu. Sehubungan dengan itu langkah-langkah yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian ini yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.⁴⁷ Meneliti efektivitas suatu

⁴⁶Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 3.

⁴⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 1

Undang-Undang dan Penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel sebagai alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi), dan wawancara (*interview*).⁴⁸

Melalui pendekatan ini pula penulis melakukan analisis terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Wakaf Berdasarkan Permen Atr Bpn No. 2 Tahun 2017 Di Kabupaten Madiun.

2. Bahan Hukum Penelitian

Sumber yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Bahan hukum primer yaitu berupa hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini. Sumber data sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum. Sumber data sekunder bersumber dari perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf dan PP No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan, selain itu juga berupa literatur, karya ilmiah, hasil

⁴⁸ Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.15

penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian. Adapun sumber data tersier yaitu bahan hukum yang menguatkan penjelasan dari bahan hukum primer dan sekunder yaitu berupa kamus hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan teknik telaah kepustakaan (*study document*). Wawancara akan dilakukan dengan Petugas BPN Madiun, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), dan pihak lain yang akan dipilih secara acak. Sedangkan teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

4. Teknik Analisis Data

Dalam melakukan analisisnya, akan digunakan cara *deskriptif analitik*, sehingga tidak hanya melakukan eksplorasi dan klarifikasi atas fenomena atau kenyataan-kenyataan sosial melainkan juga mencari hubungan kausalitas dan interaksional dari semua data terpilih yang berhasil dikumpulkan.⁴⁹ Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan akan dianalisis dengan metode analisis data kualitatif yaitu:

- a. Analisis Deskriptif yaitu dengan memilih data yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya dari wawancara di

⁴⁹ Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 25

lapangan, analisis menggunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal-hal yang sifatnya khusus ke hal-hal yang sifatnya umum.

- b. Analisis Kualitatif yaitu dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari wawancara lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh gambaran dan pemahaman yang sistematis dan menyeluruh untuk menjawab masalah yang diteliti.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan. Sistematika penulisan hukum ini disusun sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Umum

Pada bab ini menguraikan tentang Tinjauan Umum Tentang Tanah di Indonesia meliputi Pengertian Tanah, Hak Atas Tanah, macam-macam hak atas tanah,; Tinjauan tentang Pendaftaran tanah, meliputi pengertian pendaftaran tanah Tujuan Pendaftaran Tanah, Tata Cara Pendaftaran Tanah di

Indonesia, pelaksanaan pendaftaran tanah, pejabat yang berkaitan dengan pendaftaran tanah; Perspektif Islam tentang Tanah; Tinjauan Umum Tentang Tanah Wakaf meliputi Pengertian Wakaf, rukun dan syarat Wakaf , wakaf dalam persepektif ulama, tujuan dan manfaat wakaf, Nadzir.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini menguraikan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf berdasarkan Permen No. 2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun, hambatan dan solusi dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun, serta kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa peralihan atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun.

BAB IV Penutup

Pada bab ini berisi Simpulan secara keseluruhan dari pembahasan tesis dan saran yang berhubungan dengan masalah tesis. Simpulan ini merupakan jawaban daripada rumusan masalah setelah dibahas dan saran rekomendasi penulis dari hasil pembahasan/penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas-aktivitas sehari-hari diatas tanah, manusia sebagian besar hidupnya tergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.⁵⁰ Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat, hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Dalam pengertian yuridis tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁵¹ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah

⁵⁰ Dyara, Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, h. 1

⁵¹ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, h. 18

dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁵²

2. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikehendaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembela antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁵³

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagai mana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa:

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang mernenuhi persyaratan yang

⁵² Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h. 3.

⁵³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok, Agraria*, Djambatan, Jakarta, h.24

ditentukan. Kewenangan tersebut diatur didalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“atas dasar hak menguasai dan negara sebagaimana yang termaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1), yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah.
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, hak Usaha-Bagi-Hasil, hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk rnebatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Selain itu, UUPA juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempnnyai fungsi sosial”.

Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik diri sendiri maupun keluarganya”.

Sedangkan yang bukan warga Negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi haknya hak pakai atau sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA.

Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang diterapkan oleh Pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf B UUPA.

3. Macam-macam Hak atas Tanah

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

1) Hak milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara

hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPdata berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁵⁴

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵⁵

Sedangkan terkuat artinya:⁵⁶

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Sedangkan terpenuh artinya:

⁵⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit*, h 292

⁵⁵ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, h. 65

⁵⁶ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 237

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵⁷

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38

⁵⁷ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, h. 7

Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:

- (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
- (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- a) tanahnya jatuh kepada negara
 - (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
 - (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - (3) Karena diterlantarkan
 - (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

2) Hak Guna Usaha

a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1)

UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk

mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁵⁸

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- (1) Warga Negara Indonesia.
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

b) Hapusnya Hak Guna Usaha

- (1) Jangka waktu berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- (3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir

⁵⁸ Effendy Perangin, *op. cit.*, h. 258

(4) Dicabut untuk Kepentingan Umum

(5) Diterlantarkan

(6) Tanahnya Musnah

(7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

3) Hak Guna Bangunan

a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan 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 apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

(1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara;

yaitu karena penetapan Pemerintah

(2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang

berbentuk otentik antara pemilik tanah yang

bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu

baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁵⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- (1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- (4) Meyeraahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus
- (5) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
- (6) Pertanahan.

b) Hapusnya Hak Guna Bangunan

- (1) Jangka waktu telah berakhir

⁵⁹ *Ibid*, h. 275

- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- (4) Dicabut untuk kepentingan umum
- (5) Diterlantarkan
- (6) Tanahnya Musnah

4) Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan 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 dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang

didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

5) Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”. Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
- b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
- d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e) Dapat dilepaskan.
- f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

Cara pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
- b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

- c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.⁶⁰

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, *“seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus.”*

⁶⁰ Boedi Harsono, *op.cit*, h. 19

Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

- 1) Hak Gadai Tanah / Jual Gadai yaitu menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.
- 2) Hak Usaha Bagi Hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.
- 3) Hak Menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut.
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

4. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang- orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan- badan hukum.⁶¹

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁶²

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni sebagai berikut :

a. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

⁶¹ Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h.10

⁶² Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, h.56

b. Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.

Bentuk pemindahan haknya dapat berupa:

- 1) Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- 2) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.
- 3) Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subjek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah merupakan suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa dilaksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek, cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.
- 4) Tukar menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang

dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.

- 5) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa orang sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum, para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang dimiliki bersama-sama.
- 6) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- 7) Pelepasan hak dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh, tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
- 8) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah

tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah dieksekusi lalu mau dijual.

9) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

10) Jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, yang bertugas untuk membuat aktanya, dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT terpenuhi. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, letak tanah tersebut berada, dengan tujuan :

a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, 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 hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.

11) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Peralihan hak atas tanah dapat hapus dikarenakan sebagai berikut:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan sebagaimana ditetapkan dalam sertifikat haknya menjadi hapus.
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban-kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan, tidak dipenuhinya syarat-syarat atas kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian-perjanjian pemberian pemegang hak dan putusan pengadilan.
- c. Bila subjek hak tidak lagi memenuhi syarat atau tidak dipenuhinya suatu kewajiban dalam waktu satu tahun pemindahan / peralihan hak milik atas tanah tidak dilepaskan atau tidak dialihkan, maka hapus karena hukum.
- d. Dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya.
- e. Pencabutan haknya.
- f. Tanah yang bersangkutan musnah, karena proses alamiah ataupun bencana alam.
- g. Tanahnya diterlantarkan.⁶³

⁶³ Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian 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.⁶⁴

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁶⁵

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran

⁶⁴ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, h.104.

⁶⁵ Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, h.95

tanah di seluruh Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan PP.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.⁶⁶

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang

⁶⁶ *Ibid.* h. 96.

bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.

- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

3. Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁶⁷

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri

⁶⁷ Yulia Rumanti, *loc.cit.* h. 58

Negara Agraria/ Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

- 2) Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/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 dan kuasanya.

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*). Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran.

Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut

harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).

- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- 4) Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
- 5) Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah

berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

Menurut R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikatagorikan sebagai pendaftaran hak.⁶⁸ Hak atas tanah yang dimaksud di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria adalah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak membuka hutan
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

⁶⁸ Hermanses.R, 1981, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta, h.2

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 53 Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam jangka waktu yang singkat. Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria tidak bersifat limitatif, karena ada satu hak lain yang tidak diatur secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur tersendiri yaitu Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 tahun 1965 yo Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 dan Nomor 9 Tahun 1999 Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- 1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - 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. Tanah milik atas satuan rumah susun
 - e. Hak tanggungan
 - f. Tanah negara
- 2) Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Adapun yang dimaksud dengan tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁶⁹ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tetentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya

⁶⁹ Yani Pujiwati dkk, 1999, *Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Sosiohumaniora, Vol 1.No.1.

menimbulkan hubungan hukum.⁷⁰ Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

1) Asas Sederhana

Dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas Aman

Dimaksudkan untuk menunjukan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.

3) Asas Terjangkau

Dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.

4) Asas Mutahir

Yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan

⁷⁰ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, h.28

data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.

5) Asas Terbuka

Dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- a. Torrens System
- b. Asas Negatif
- c. Asas Publisitas
- d. Asas Spesialitas
- e. Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- f. Kepastian Hukum
- g. Pemastian Lembaga.⁷¹

⁷¹ Perlindungan., *Op cit*, h.126

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- 1) *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- 2) *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
- 3) *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif;
- 4) *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- 5) *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin
- 6) *Sustainability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut
- 7) *Completeness of record* :
 - a. Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar
 - b. Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁷²

⁷² Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* h.127

5. Pejabat yang Berkaitan dengan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 tahun 1997, maka pendaftaran hak diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun tugas-tugas BPN diatur dalam Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988, yaitu antara lain mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yaitu meliputi :

- 1) Pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah.
- 2) Pengurusan hak-hak tanah
- 3) Pengukuran dan Pendaftaran tanah
- 4) Lain-lain yang berkaitan dengan pertanahan.

Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah. Kegiatan tertentu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditugaskan kepada pejabat lain yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik dan pemetaan fotogrametri.

Pejabat yang terkait dalam pendaftaran tanah yaitu:

- 1) PPAT (PPAT/PPAT Sementara)
- 2) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
- 3) Pejabat Lelang
- 4) Panitia Adjudikasi

C. Perspektif Islam tentang Tanah

Tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

wa lillāhi mulkus-samāwāti wal-ard, wa ilallāhil-maṣīr

Artinya : *“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).”*⁷³

Allah SWT juga berfirman:

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

lahu mulkus-samāwāti wal-ard, yuhyī wa yumit, wa huwa 'alā kulli syai`ing qadīr

Artinya: *“Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”*⁷⁴

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

⁷³ Al-Qur'an Surah An-Nuur Ayat 42

⁷⁴ Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 2

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلَفِينَ فِيهِ ۗ

فَالَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ

āminu billāhi wa rasūlihī wa anfiqū mimmā ja'alakum mustakhlafīna fih, fallazīna āmanu mingkum wa anfaqu lahum ajrung kabīr

Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya”⁷⁵

Allah SWT berfirman dalam surah yaasin ayat 33-35:⁷⁶

(33) wa āyatul lahumul-ardul-maitatu ahyaināhā wa akhrajnā min-hā ḥabban fa min-hu ya`kulun (34) wa ja`alnā fihā jannātim min nakhīliw wa a'nābiw wa fajjarnā fihā minal-'uyun (35) liya`kulu min samarihī wa mā 'amilat-hu aidihim, a fa lā yasykurun.

Artinya: (33) dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, Maka daripadanya mereka makan.(34) dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air (35)supaya mereka dapat Makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka Mengapakah mereka tidak bersyukur?

Melalui ayat 33-35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :

- 1) Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembab;
- 2) Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang mehasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak

⁷⁵ Al-Qur'an Surah Al-Hadid Ayat 7

⁷⁶ Al-Qur'an Surah Yaasiin ayat 33-35

dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati;

- 3) Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati;
- 4) Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuh-tumbuhan dan lain-lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuh kembangkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian;
- 5) Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan sifat Kasih sayangnya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya, namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi sesama manusia, merusak alam semesta;
- 6) Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang

perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadanya.

Dalam konteks Indonesia, tanah adalah primadona harta benda. Status seseorang bisa ditentukan oleh kekuasaan tanah yang dimiliki. Dengan begitu, masalah kepemilikan tanah sangat kompleks sekali. Namun demikian pelaksanaan undang-undang tersebut masih jauh dari harapan. Masyarakat lemah, petani gurem masih sering dikalahkan untuk kepentingan individu ataupun kelompok yang mengatasnamakan kepentingan umum. Sehingga ini menjadi isu trend di setiap saat dari dulu hingga sekarang.

Al Qur'an menetapkan hak manusia untuk mengelola, menanami dan memiliki hasil produksinya. Semua ulama Islam sependapat, bahwa pemilik hakiki atas tanah adalah Allah SWT. Adapun pengertian milik pada manusia bersifat tidak hakiki melainkan majazi dan tidak mutlak. Sehingga pada masa Nabi prioritas utama atas kepemilikan sebidang tanah berada di tangan pemerintah dan selanjutnya baru diperuntukkan untuk individual. Karenanya pemerintah dapat menghadiahkan, membatasi maupun menarik kepemilikan sebidang tanah dari seseorang sesuai dengan kemaslahatan masyarakat.

D. Tinjauan Umum tentang Wakaf

1. Pengertian Wakaf

Kata “wakaf” berasal dari bahasa arab *al-waaqf* yang berarti menahan dan mencegah.⁷⁷ Dalam *al-kafi*, telah disebutkan bahwa makna wakaf adalah *تَحْيِيسُ الْأَصْلِ* menahan pokoknya dan *تَسْبِيلُ الثَّمَرَةِ* (menyedekahkan hasilnya).⁷⁸ Yang dimaksud dengan Menahan disini adalah yang berkenaan dengan harta benda dalam pandangan hukum Islam. Karena wakaf ditahan dari kerusakan, penjualan, dihibahkan, diwariskan dan semua tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Kemudian harta benda yang diwakafkan ini disebut dengan mawqif.

Menurut Abdul Halim, wakaf adalah menghentikan manfaat dari harta yang dimiliki secara sah oleh pemilik yang asal mulanya diperbolehkan. Menghentikan dari segala yang diperbolehkan seperti menjual, mewariskan, menghibahkan, dan lain sebagainya.⁷⁹

Di dalam nash baik dalam Al-Qur'an maupun Hadist tidak dipaparkan secara tegas mengenai wakaf. Hanya pemahaman secara tersirat mengenai ajaran wakaf. Sebagaimana Firman Allah dalam Al-Qur'an:

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِنْ مِمَّا
تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ
اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

Artinya: *Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang*

⁷⁷ Adib Bisri, 1999, *Al-Bisri*, Pustaka Progressif, Surabaya, h. 785

⁷⁸ Abi Muhammad Muwafiquddin, t.th, *Al-Kafi fi Fiqh al-Imam Ahmad Bin Hanbal*, Al-Maktabah Al-Islami, Juz 2, h. 448

⁷⁹ Abdul Halim, 2005, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Ciputat Press, Jakarta, h. 8

sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. dan apa saja yang kamu nafkahkan Maka Sesungguhnya Allah mengetahuinya.⁸⁰

Selain itu juga terdapat dalam firman Allah:

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ مِائَةٍ سَنَابِلَ فِي كُلِّ سُنبُلَةٍ مِائَةٌ حَبٌّ وَاللَّهُ يُضَاعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ

Artinya: Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki. dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha mengetahui.⁸¹

Dengan perumpamaan yang mengagumkan itu, sebagaimana dipahami dari kata *matsal* ayat ini mendorong manusia untuk berinfak. Bagi yang mempunyai kelebihan harta agar tidak merasa berat membantu, karena apa yang diwakafkan akan tumbuh berkembang dengan berlipat ganda.

Kedua ayat diatas termasuk dalam ayat-ayat global yang mendorong umat Islam untuk menyisihkan sebagian hartanya untuk kepentingan umum. Para ulama menginterpretasi ayat diatas wakaf termasuk dalam bagian dari rangkaian sedekah yang sifatnyakekal. Karena secara historis setelah ayat ini turun banyak sahabat nabi yang terdorong untuk melaksanakan wakaf.⁸² Sedangkan dalam Permen ATR BPN No.2 Tahun 2017 wakaf adalah perbuatan hukum *wakif* untuk memisahkan dan/atau

⁸⁰ Al-Qur'an Surah Ali'Imran ayat 92

⁸¹ Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 261

⁸² Muklishin Muzari, *Hukum Perwakafan dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat*, Pondok Darussalam, Gontor, h. 80

menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.⁸³ Pengertian ini juga sama halnya dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018 tentang Perubahan peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

2. Rukun dan Syarat Wakaf

Rukun adalah sesuatu yang menentukan adanya hukum itu dan merupakan bagian darinya. Tanpa adanya rukun, praktik wakaf tidak dapat terlaksana. Adapun rukun wakaf yaitu:

a. Pewakaf (*waqif*)

Waqif adalah orang yang mewakafkan sebagian hartanya. Unsur *waqif* ini dapat terdiri dari perseorangan, badan hukum atau organisasi. Orang yang berwakaf ini berarti di hendak melakukan kebaikan dan harus atas kehendaknya sendiri (tanpa paksaan dari orang lain). Hanafiyyah mensyaratkan *wakif* bukan orang yang pailit kecuali mendapat ijin dari krediturnya.⁸⁴ Kepailitan akan menghalangi seseorang untuk mewakafkan, karena masih ada kewajiban seseorang untuk menghilangkan kesulitan yang ada pada dirinya.

Adapun menurut pasal 7 UU no. 41 Tahun 2004, wakif

⁸³ Pasal 1 ayat (1) Permen ATR BPN No.2 Tahun 2017 tentang wakaf

⁸⁴ Wahbah Zuhaili, 2006, *Al-Fiqh wa Adillatuhu*, Juz VIII, Daar al-Fikr al-Mu'asir, Damaskus, h. 176

meliputi: a) perseorangan; b) organisasi; c) badan hukum. Masing-masing bagian tersebut dijelaskan di dalam pasal 8, yaitu:

1) Wakif perseorangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf a hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan:

- a) Dewasa
- b) Berakal sehat
- c) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum
- d) Pemilik sah harta benda wakaf

2) Wakif organisasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf b hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

3) Wakif badan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf c hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.⁸⁵

b. Harta yang diwakafkan (*al-mawquf bih*)

Para ulama sepakat bahwa harta yang diwakafkan bersifat *mal mutaqaawwim* yaitu harta yang boleh dimanfaatkan menurut syara.

⁸⁵ Tim Redaksi Nuansa Aulia, Kompilasi Hukum Islam (Hukum Perkawinan, Kewarisan dan Perwakafan), op. cit., h. 111.

Suatu benda yang diwakafkan harus benda yang manfaatnya kekal dalam arti bahwa barang/bendanya tidak rusak ketika manfaatnya dipergunakan.

c. *Al-mawquf 'alaih*

Al-mawquf 'alaih adalah pihak yang ditunjuk untuk memperoleh manfaat dari peruntukkan harta benda wakaf sesuai dengan pernyataan kehendak wakif yang dituangkan dalam bentuk akta.⁸⁶ Wakaf harus dimanfaatkan dalam batas-batas yang sesuai dan diperbolehkan oleh syariat Islam. Karena wakaf merupakan amal ibadah yang dilakukan untuk mendekatkan diri kepada Allah, maka wakaf harus diberikan dan bertujuan untuk kebaikan. Pemanfaatan wakaf untuk kemaksiatan dilarang, karena bertentangan dengan syariat.

d. Ikrar Wakaf (*Shighat*)

Ikrar (*Shighat*) adalah segala ucapan, tulisan atau isyarat dari orang yang bertekad untuk menyampaikan kehendak dan menjelaskan apa yang diinginkannya. Ikrar wakaf berarti *waqif* menyampaikan kehendaknya yaitu menyerahkan sebagian hartanya kepada pengelola wakaf untuk kepentingan umum. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018 Wakaf, bahwa ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak *Wakif* yang diucapkan secara lisan dan/atau

⁸⁶ Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.⁸⁷

Masing-masing dari rukun diatas harus memenuhi persyaratan tertentu. Syarat adalah sesuatu yang bergantung kepada adanya hukum, namun ia berada di luar hakikat sesuat yang dikenai hukum itu.⁸⁸ Syarat menentukan sah atau tidaknya suatu wakaf. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu:

a. Benda wakaf mempunyai nilai (harga)

Benda yang mempunyai nilai (harga) adalah harta benda yang dimiliki oleh seseorang yang sah dan dapat dipergunakan secara hukum baik dalam keadaan bagaimanapun. Harta yang memiliki nilai yang dapat dijamin pengembaliannya jika terjadi kerusakan dan bisa digunakan dalam jual beli, pinjam meminjam, serta bisa digunakan sebagai hadiah.⁸⁹

b. Benda wakaf harus jelas (wujud dan batasannya)

Para ulama mensyaratkan harta wakaf harus diketahui secara pasti dan tidak mengandung sengketa. Jika harta wakaf tidak diketahui secara pasti sifat dan kadar jumlahnya, sehingga agar kesaksian wakaf dapat dinyatakan sah, maka harus diberi batasan haruslah diberi batasan khusus.⁹⁰ Dalam peradaban yang semakin

⁸⁷ Pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018 tentang Perubahan peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

⁸⁸ Amir Syarifuddin, 2012, *Ushul Fiqh*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 20

⁸⁹ Muhammad Abid Abdullah, 2004, *Hukum Wakaf*, terj. Ahrul Sani Faturrahman, IIMAN Press, Jakarta, h. 248

⁹⁰ Sudirman Hasan, 2011, *Wakaf Uang (persepektif Fiqih, Hukum Positif dan Manajemen)*, UIN Maliki Press, Malang, h. 6

maju dibutuhkan adanya bukti otentik dalam setiap tindakan pengalihan kepemilikan termasuk dalam pernyataan wakaf dari seseorang haruslah diberi batasan yang secara jelas. Hal ini disebabkan karena dalam wakaf terjadi dalam waktu yang lama, dan memungkinkan dapat muncul suatu permasalahan dalam kejelasan harta wakaf, meskipun statusnya masih wakaf. Oleh karena itu, semua hal yang menjadi penguat dari wakaf haruslah mencakup segala sesuatu yang dibutuhkan dalam syarat sah wakaf, misalnya sertifikat tanah.⁹¹

c. Benda wakaf harus hak milik penuh *waqif*

Harta benda yang akan diwakafkan harus berasal dari harta milik pewakaf sendiri (hak milik). Hal tersebut menjadi kesepakatan para ulama' fiqh karena wakaf adalah tindakan yang menyebabkan terlepasnya satu kepemilikan seseorang menjadi harta wakaf. Hal ini sejalan dengan KHI pasal 215 ayat 1 menyatakan bahwa benda wakaf adalah milik mutlak *waqif*. Dan pasal 217 ayat 3 ditegaskan bahwa benda wakaf harus bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan sengketa. Maka dari itu, pewakaf haruslah pemilik yang sah atas harta yang akan diwakafkan atau ia adalah orang yang berhak untuk melaksanakan tindakan wakaf terhadap suatu harta apabila ia menjadi wakil pemilik harta tersebut. Harta benda wakaf bisa saja bercampur dengan milik orang lain / umum. Sebagaimana

⁹¹ Muhammad Abid, *op.cit*, h. 251

tanah, suatu ketika tanah tersebut akan dibuat masjid yang mempunyai fungsi yang besar sebagai sarana beribadah kepada Allah kemudian suatu saat beralih fungsi lainnya karena juga menjadi milik dari orang lain. Maka hal itu tidak dapat terlaksana jika kepemilikan tanah tempat masjid itu tidak jelas. Dengan demikian harta benda yang akan diwakafkan harus terpisah dari kepemilikan orang lain dan harus independen.

d. Benda wakaf harus kekal

Pada umumnya, para fuqaha berpendapat bahwa harta benda yang diwakafkan dzatnya harus kekal. Menurut Imam Malik, wakaf itu boleh dalam waktu tertentu. Menurut Ulama Hanafiyyah bahwa harta benda yang diwakafkan itu dzatnya harus kekal (benda tidak bergerak) dan dapat dimanfaatkan terus-menerus. Akan tetapi ada 3 pengecualian benda bergerak yang dapat diwakafkan, yaitu :

- 1) Keadaan benda bergerak itu mengikuti benda tidak bergerak seperti pohon, kerbau, dsb.
- 2) Kebolehan wakaf benda bergerak didasarkan pada atsar yang memperbolehkan wakaf senjata dan binatangbinatang yang digunakan untuk perang.
- 3) Wakaf benda bergerak itu mendatangkan pengetahuan seperti wakaf kitab-kitab dan mushaf. Yang dimaksud dengan pengetahuan adalah segala sesuatu yang menjadi sumber pemahaman dan tidak bertentangan dengan nash. Dengan

alasan meskipun nantinya dzatnya dikhawatirkan tidak kekal tetapi manfaatnya kekal (karena yang diambil adalah pengetahuannya). Dalam hal ini sama halnya dengan mewakafkan dinar dan dirham.

Prinsipnya syarat benda yang diwakafkan adalah benda-benda tidak bergerak, hanya benda-benda bergerak tertentu saja yang memenuhi syarat dan jenis benda bergerak yang pernah diwakafkan oleh para sahabat.⁹²

3. Wakaf dalam Perspektif Ulama

Pengertian wakaf ditemui banyak perbedaan baik dari kalangan ulama fikih. Sebagai pendekatan pemahaman, dirasa perlu meneliti masing-masing dari pendapat mereka.

a. Wakaf menurut Ulama Hanafiyyah.

Menurut Ulama Hanafiyyah wakaf adalah penahanan benda atas milik orang yang berwakaf dan menyedekahkan manfaatnya untuk tujuan kebaikan. Kepemilikan *waqif* atas barang yang diwakafkan tersebut tidaklah menjadi hilang. Maka *waqif* boleh mencabut kembali hartanya yang telah diwakafkan, ataupun menjual, menghibahkan, mewariskan dan lain sebagainya. Dalam hal ini, karena Imam Abu Hanifah menilai bahwa wakaf itu hukumnya jaiz (boleh bukan wajib. Sedangkan wakaf yang hukumnya wajib ada 3 perkara :

⁹² Mustafa Edwin Nasution, 2005, Wakaf Tunai (Inovasi Finansial Islam), cet. 1, Progan Studi Timur Tengah dan Islam UI, Jakarta: h.61

- 1) Wakaf atas dasar putusan hakim bahwa wakaf itu tetap.
- 2) Wakaf yang dikaitkan dengan kematian seseorang.
- 3) Mewakafkan harta untuk masjid.

Menurut beliau, benda yang diwakafkan kedudukannya sama dengan *'ariyah* (pinjam meminjam) karena dalam pandangannya wakaf adalah *tabarru' ghairu lazim*.

b. Wakaf menurut Imam Malik.

Menurut Imam Malik wakaf adalah menjadikannya si pemilik harta benda terhadap manfaat yang dimiliki (bagi yang berhak) walaupun pemilikan itu dengan upah atau menjadikan hasil wakaf seperti dirham (uang) bagi yang berhak menerimanya dengan shighat (ikrar) sesuai waktu yang ditentukan oleh *waqif*.

Hal ini menunjukkan bahwa wakaf tetap menjadi milik *waqif* namun wakaf tersebut mencegah *waqif* melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan berkewajiban menyedekahkan manfaatnya. Dan juga wakaf tidak harus dilembagakan selamanya, boleh untuk tenggang waktu tertentu (*mu'aqqat*). Akan tetapi, *waqif* tidak boleh menarik wakafnya sebelum habis tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam ikrar wakaf. Bila *waqif* tidak menyatakan secara tegas

tenggang waktu dalam ikrar, maka wakaf tersebut dinyatakan untuk selamanya (*mu'abbad*).⁹³

c. Wakaf menurut Imam Syafi'i

Menurut Imam Syafi'i Wakaf adalah menahan harta yang dapat dimanfaatkan serta kekal bendanya (tidak lenyap) dengan tidak melakukan tindakan hukum terhadap benda tersebut, disalurkan kepada sesuatu yang diperbolehkan yang ada.

Pengertian di atas menunjukkan bahwa wakaf berpindah status kepemilikan dari *waqif* kepada penerima wakaf. Akan tetapi, penerima wakaf tidak diperbolehkan melakukan tindakan hukum terhadap harta benda wakaf tersebut seperti menjual, mewariskan, menghibahkan atau yang lainnya. Hal ini dikarenakan pemilikan penerima wakaf terhadap harta wakaf bukanlah pemilikan harta yang sempurna (*al-milk ghairu tam*).

d. Wakaf menurut Imam Ahmad bin Hanbal

Menurut Imam Ahmad wakaf adalah menahan pokok benda wakaf dan menyedekahkan hasilnya. Maksud dari pengertian wakaf di atas menunjukkan bahwa dalam wakaf terdapat dua unsur, yaitu unsur kekalnya harta yang diwakafkan dan adanya manfaat dari harta yang diwakafkan tersebut.

Pada dasarnya pendapat Imam Ahmad bin Hanbal dan Hanabilah dengan Imam Syafi'i dan Imam Malik banyak persamaan, seperti

⁹³ Juhaya S. Praja, 1995, *Perwakafan di Indonesia, Sejarah, Pemikiran, Hukum dan Perkembangannya*, Yayasan Piara, Bandung, h. 18

kedudukan wakaf, serta wakaf yang menggunakan shighat atau pun dengan perbuatan. Akan tetapi ada perbedaan pendapat mengenai wakaf yang dimaksudkan memberi manfaat kepada orang tertentu. Perbedaan pendapat tersebut ditinjau dari segi kepemilikan harta benda tersebut. Menurut Imam Abu Hanifah dan Imam Malik bahwa harta yang diwakafkan tetap menjadi milik orang yang mewakafkan. Sedangkan Imam Syafi'i, Abu Yusuf, dan Muhammad bin Hasan berpendapat harta tersebut beralih menjadi milik Allah SWT. Lain halnya pendapat Imam Ahmad bin Hanbal, bahwa harta itu menjadi milik penerima wakaf sebagaimana sedekah.⁹⁴

4. Tujuan dan Manfaat Wakaf

Wakaf mempunyai manfaat yang sangat tinggi dan merupakan nikmat yang sangat agung bagi yang menerimanya. Kebanyakan masyarakat Indonesia terdiri dari golongan menengah kebawah. Sebagaimana fakir miskin yang tidak mampu mencari penghidupan ataupun karena usia yang masih kecil, sakit keras, wanita yang lemah, baik miskin dalam artian ekonomi maupun miskin tenaga. Lalu yang membuat mereka tidak dapat mencari penghasilan. Melalui wakaf yang disalurkan menjadikan mereka terlepas dari kesukaran hidup, kemiskinan, kesedihan, dan lain sebagainya. Disamping itu, jika orang yang mempunyai kelebihan harta namun dikhawatirkan keturunan mereka tidak dapat menjaga harta peninggalan tersebut dengan sebaik-baiknya. Maka, dengan mewakafkan

⁹⁴ Athoillah, 2014, *Hukum Wakaf (Hukum Benda Bergerak dan Tidak Bergerak dalam Fikih dan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia)*, Yrama Widya, Bandung, h. 27

harta tersebut di jalan Allah akan mendatangkan banyak manfaat yang tidak akan pernah putus pahalanya sampai diakhirat nanti.⁹⁵

Tujuan wakaf menurut Undang-Undang untuk mewakafkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya.⁹⁶ Sedangkan fungsi wakaf untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf bagi kepentingan ibadah dan peningkatan kesejahteraan umum. Tujuan dan fungsi wakaf yang demikian menunjukkan langkah maju. Fungsi wakaf tidak hanya menyediakan berbagai sarana ibadah dan sosial, tetapi juga bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara umum seperti memfasilitasi sarana dan prasarana ekonomi, sarana dan prasarana pendidikan dan sebagainya. Dibandingkan dengan wakaf tanah ataupun lainnya, wakaf uang lebih memiliki keluwesan dan kemaslahatan yang tidak dimiliki oleh benda lainnya, diantaranya:

- a. Uang dengan nominal tertentu dapat diwakafkan tanpa harus menunggu menjadi kaya terlebih dahulu sebagaimana dalam wakaf tanah.
- b. Masyarakat yang menikmati wakaf uang dapat menyeluruh (tidak terbatas jarak) bukan seperti pada wakaf tanah yang hanya dapat dinikmati oleh masyarakat yang disekitarnya saja.

⁹⁵ Syaikh Ali Ahmad Al Jurjawi, 1992, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuha, Mesir: Jum''iyah al-Azhar al-Ilmiyah*, terj. Hadi Mulyo dan Shobahussurur, Asy-Syifa, Semarang, h.429.

⁹⁶ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

- c. Dana wakaf uang juga bisa membantu sebagian lembaga lembaga Islam, baik itu dalam lembaga keagamaan, pendidikan, sosial kemasyarakatan.
- d. Dalam lembaga keagamaan: aset-aset wakaf yang berupa tanah kosong bisa dimanfaatkan melalui wakaf uang dengan pembangunan gedung atau diolah lahan pertanian, dalam lembaga pendidikan : melalui dana wakaf uang, lembaga pendidikan seperti membiayai civitas akademik, beasiswa bagi pelajar kurang mampu atau berprestasi dan sarana prasarana lembaga pendidikan tanpa harus terlalu tergantung pada anggaran Negara.

Selain manfaat wakaf uang sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, tujuan wakaf uang diantaranya:

- a. Melengkapi perbankan Islam, meningkatkan investasi sosial dan mentransformasikan tabungan sosial menjadi modal sosial serta membantu pengembangan pasar modal sosial.
- b. Menjadikan orang kaya sadar akan tanggung jawabnya terhadap masyarakat sekitar yang kurang mampu agar tercipta kedamaian sosial yang harmonis.

Adapun tujuan wakaf selain untuk meningkatkan pembangunan dalam segi fisik, juga meningkatkan dalam segi non fisik seperti dari aspek spiritual yaitu untuk meningkatkan ketakwaan kepada Allah SWT. Wakaf tidak semata-mata hanya mensucikan jiwa dan harta saja, wakaf merupakan bukti kepedulian seorang muslim kepada sesamanya. Karena

Islam mengajarkan kepedulian kepada orang miskin merupakan bukti keimanan seseorang. Itulah mengapa kita sebagai umat Islam harus sadar untuk peduli kepada sesamanya.

5. Nadzhir

Nadzhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.⁹⁷ Dalam terminologi fiqih, yang dimaksud dengan nadzir adalah orang yang disertai kekuasaan dan kewajiban untuk mengurus dan memelihara harta wakaf.⁹⁸ Jadi pengertian nadzir menurut istilah adalah orang atau badan yang memegang amanat untuk memelihara dan mengurus harta wakaf dengan sebaik-baiknya sesuai dengan wujud dan tujuan harta wakaf.⁹⁹

Selain kata nadzir, dalam hukum Islam juga dikenal istilah mutawalli. Mutawalli merupakan sinonim dari kata nadzir yang mempunyai makna yang sama yakni orang yang diberi kuasa dan kewajiban untuk mengurus harta wakaf.¹⁰⁰ Lebih jelas lagi dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 di dalam ketentuan umum, butir keempat menyebutkan bahwa nadzir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.

Secara umum, syarat yang ada pada nadzir harus disesuaikan dengan kebutuhan yang ada. Namun mengingat tujuan dari wakaf adalah

⁹⁷ Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018 tentang Perubahan peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

⁹⁸ Ibnu Syihab al-Ramli, 1996, *Nihayah al-Muhtaj*, Juz IV, Daar alKitab al-Alamiyah, Beirut, h.610

⁹⁹ M. Daud Ali, 1988, *Sistem Ekonomi Islam, Zakat dan Wakaf*, UI Press, Jakarta, h. 91

¹⁰⁰ Abdir Rauf, 1979, *Al-Qur'an dan Ilmu Hukum*, Bulan Bintang, Jakarta, h. 147

menjadikannya sebagai sumber produktif, tentu diperlukan seorang nadzir yang professional dan bertanggung jawab. Jika dibebankan, persyaratan nadzir setidaknya meliputi:

a. Syarat moral

- 1) Paham tentang hukum wakaf dan ZIS, baik dalam tinjauan syari'ah maupun perundang-undangan
- 2) Jujur, amanah dan adil sehingga dapat dipercaya dalam proses pengelolaan dan pentasharrufan kepada sasaran wakaf
- 3) Punya kecerdasan, baik emosional maupun spiritual

b. Syarat manajemen

- 1) Mempunyai kapasitas dan kapabilitas yang baik dalam leadership
- 2) Visioner
- 3) Mempunyai kecerdasan yang baik secara intelektual, sosial dan pemberdayaan
- 4) Profesional dalam bidang pengelolaan harta
- 5) Memiliki program kerja yang jelas

c. Syarat bisnis

- 1) Mempunyai pengalaman
- 2) Dapat melihat peluang usaha seperti entrepreneur.¹⁰¹

Dalam UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, khususnya dalam pasal 9 menyebutkan bahwa Nadzir meliputi: a) perseorangan; b)

¹⁰¹ Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Paradigma Baru Wakaf di Indonesia, *op. cit.*, h. 52.

organisasi; c) badan hukum. Kemudian penjelasan dari masing-masing nadzir dijelaskan dalam pasal 10 yang menyebutkan bahwa:

a. Perseorangan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 9 huruf a hanya dapat menjadi Nadzir apabila memenuhi syarat:

- 1) Warga negara Indonesia.
- 2) Beragama Islam.
- 3) Dewasa.
- 4) Amanah.
- 5) Mampu secara jasmani dan rohani.
- 6) Tidak terhalang melakukan tindakan hukum.

b. Organisasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 huruf b hanya dapat menjadi Nadzir apabila memenuhi persyaratan:

- 1) Pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan nadzir perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)..
- 2) Organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.
- 3) Badan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 huruf c

hanya dapat menjadi Nadzir apabila memenuhi persyaratan:

(a) Pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan nadzir perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

(b) Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

(c) Badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.¹⁰²

Sesuai dengan UU wakaf No. 41 tahun 2004, seorang nadzir, baik perseorangan, organisasi atau badan hukum memiliki beberapa tugas sebagai berikut:

- a. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf.
- b. Menjaga, mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, sesuai dengan tujuan, fungsi peruntukannya.
- c. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf.
- d. Melaporkan pelaksanaan berbagai kegiatan dalam rangka menumbuh kembangkan harta wakaf dimaksud. Pada intinya, baik nadzir perseorangan, organisasi ataupun badan hukum memiliki kewajiban yang sama, yaitu memegang amanat untuk memelihara, mengurus dan menyelenggarakan harta wakaf sesuai dengan tujuannya.

Dalam rangka melaksanakan tugas-tugas sebagai seorang nadzir yang begitu berat, maka seorang nadzir yang begitu berat, maka seorang nadzir hendaknya memiliki beberapa kemampuan, diantaranya:

- a. Kemampuan atau keahlian teknis, misalnya mengoperasikan komputer, mendesain ruangan dan lainnya.
- b. Keahlian berkomunikasi dan berinteraksi dengan masyarakat, khususnya kepada pihak-pihak yang secara langsung terkait dengan wakaf.

¹⁰² Tim Redaksi Nuansa Aulia, Kompilasi Hukum Islam (Hukum Perkawinan, Kewarisan dan Perwakafan), *op. cit.*, h. 112

- c. Keahlian konseptual dalam rangka memeneg dan memproduktifkan harta wakaf .
- d. Tegas dalam mengambil keputusan, setelah dimusyawarahkan dan dipikir secara matang
- e. Keahlian dalam mengelola waktu.
- f. Termasuk didalamnya memiliki energi maksimal, berani mengambil resiko, antusias, dan percaya diri.

Nadzir sebagai manager harta wakaf, juga berhak mempekerjakan seseorang atau lebih dalam rangka menjaga, memelihara, dan menumbuhkembangkan harta wakaf. Nadzir juga memiliki kewajiban untuk membagikan hasil dari harta wakaf tersebut kepada yang berhak menerimanya sesuai dengan peruntukannya. Ada juga pendapat yang menyatakan bahwa harta wakaf boleh disewakan dan hasilnya diperuntukkan bagi kemaslahatan umat.

Seorang nadzir berhak mendapatkan bagian dari hasil usaha wakaf produktif yang ia kelola dan kembangkan. Hal ini berdasarkan praktek sahabat Umar Bin Khatab Dan Ali Bin Abu Thalib. Menurut madzhab Hanafi, Maliki dan Imam Ahmad nadzir berhak mendapat upah dari hasil usaha harta wakaf yang telah dikembangkan. Adapun besarnya berbeda satu sama lain sesuai dengan tanggung jawab dan tugas yang diembankan. Tetap sesuai dengan ketentuan wakif, jika wakif tidak menetapkan, maka ditetapkan oleh hakim atau kesepakatan para pengelola/managemen wakaf

yang ada. Sementara madzhab Syafi'i menyatakan bahwa wakif tidak berhak mendapatkan bagian.¹⁰³

6. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

a. Pengertian PPAIW

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau disingkat dengan PPAIW menurut Ketentuan Umum Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri Agama Republik Indonesia untuk membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW).

Yang dimaksud dengan pejabat disini adalah orang yang diberikan tugas dan kewenangan yang sah menurut hukum untuk membuat AIW. Sedangkan AIW adalah bukti pernyataan kehendak Wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya guna dikelola Nazhir (pengelola wakaf) sesuai dengan peruntukan harta benda wakaf yang dituangkan dalam bentuk "akta". Yang dimaksud dengan "akta" tersebut adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Akta merupakan salah satu alat bukti tertulis (surat) sebagaimana diatur dalam pasal 138, 165, 167 HIR; 164, 285-305 Rbg dan pasal 1867-1894 BW. Keharusan ditandatanganinya suatu akta didasarkan pada ketentuan pasal 1869

¹⁰³<https://yrsholihin.wordpress.com/2015/10/14/hak-dan-kewajiban-nadzir/>, diakses 15 Maret 2021, pukul 16.45 WIB

BW, dengan tujuan untuk mengindividualisir suatu akta sehingga dapat membedakan dari satu akta dengan yang lainnya.

Yang dimaksudkan dengan penandatanganan dalam akta adalah membubuhkan nama dari si penanda tangan, sehingga membubuhkan paraf (singkatan tanda tangan) dianggap belum cukup. Dipersamakan dengan tanda tangan pada suatu akta di bawah tangan adalah sidik jari (cap jari atau cap jempol) yang dikuatkan dengan suatu keterangan yang diberi tanggal oleh seorang notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang, yang menyatakan bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan sidik jari atau orang itu diperkenalkan kepadanya, dan bahwa isi akta itu telah dibacakan dan dijelaskan kepadanya, kemudian sidik jari itu dibubuhkan pada akta di hadapan pejabat tersebut (Pasal 1874 BW, Staatsblad Nomor 29, Pasal 1, 286 Rbg). Pengesahan sidik jari ini lebih dikenal dengan *waarmerking*. Menurut bentuknya, akta dapat dibagi menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan (lihat pasal 165 HIR, 1868 BW, dan 285 Rbg). Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Kementerian Agama, 2013, *Standar Pelayanan Wakaf Bagi Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)*, h. 1

Dalam konteks ini, Akta Ikrar Wakaf (AIW) termasuk dalam kategori akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yang ditunjuk oleh Menteri Agama, baik dari unsur Kepala KUA maupun notaris yang telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yaitu:

- 1) PPAIW harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah adalah Kepala KUA dan/atau pejabat yang menyelenggarakan urusan wakaf.
- 2) PPAIW harta benda wakaf bergerak selain uang adalah Kepala KUA dan/atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Menteri.
- 3) PPAIW harta benda wakaf bergerak berupa uang adalah Pejabat Lembaga Keuangan Syariah paling rendah setingkat Kepala Seksi LKS yang ditunjuk Menteri.
- 4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan ayat (3) tidak menutup kesempatan bagi Wakif untuk membuat AIW di hadapan Notaris.
- 5) Persyaratan Notaris sebagai PPAIW ditetapkan oleh Menteri.

Penjelasan pasal tersebut menyebutkan bahwa yang dimaksud “pejabat yang menyelenggarakan urusan wakaf” dalam pasal ini adalah pejabat yang menyelenggarakan urusan wakaf di tingkat kabupaten/kota dan provinsi. Sedangkan yang dimaksud dengan

“pejabat lain yang ditunjuk oleh Menteri” adalah pejabat yang menyelenggarakan wakaf atau notaris yang ditunjuk oleh Menteri.¹⁰⁵

b. Peran PPAIW

Dalam peraturan perundang-undangan wakaf disebut bahwa PPAIW adalah pihak yang memiliki peran yang sangat signifikan dalam pengelolaan, pemberdayaan, dan pengembangan wakaf secara nasional. Karena PPAIW adalah kunci dari seluruh jabatan administratif perwakafan nasional. Oleh karena itu, peran PPAIW dapat disebutkan sebagai berikut:¹⁰⁶

- 1) Sebagai pihak yang memberikan kepastian hukum dalam pengamanan dan meminimalisir persengketaan, perselisihan, dan penghilangan harta benda wakaf dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.
- 2) Sebagai basis informasi dan data perwakafan nasional yang akurat dan lengkap di tingkat kecamatan seluruh Indonesia yang dapat dijadikan pedoman dalam pemetaan pemberdayaan dan pengembangan wakaf.
- 3) Sebagai pihak yang memberikan pelayanan, baik administratif maupun pembimbingan bagi kepentingan perwakafan masyarakat sesuai dengan koridor hukum yang berlaku.

¹⁰⁵ *Ibid*, h. 2

¹⁰⁶ *Ibid*, h. 9

c. Tugas PPAIW dapat dijabarkan sebagai berikut:

- 1) Sebelum pelaksanaan ikrar wakaf dari calon wakif, PPAIW harus dapat memastikan terbentuknya Majelis Ikrar Wakaf yang terdiri dari Wakif, Nazhir, mauquf alaih, dua orang saksi, dan PPAIW itu sendiri.
- 2) Meneliti kelengkapan persyaratan administrasi perwakafan dan keadaan fisik benda wakaf.
- 3) Menyaksikan pelaksanaan Ikrar Wakaf (pernyataan kehendak Wakif) di hadapan Majelis Ikrar Wakaf.
- 4) Mengesahkan AIW yang telah ditandatangani oleh Wakif, Nazhir, 2 (dua) orang saksi, dan/atau Mauquf alaih.
- 5) Membuat berita acara serah terima harta benda wakaf dari Wakif kepada Nazhir beserta penjelasan tentang keadaan serta rincian harta benda wakaf yang ditandatangani oleh Wakif dan Nazhir.
- 6) Mengesahkan Nazhir, baik perseorangan, bada hukum, maupun organisasi.
- 7) Menyampaikan salinan AIW kepada: Wakif, Nazhir, Mauquf alaih, Kantor Pertanahan kabupaten/kota dalam hal benda wakaf berupa tanah dan instansi berwenang lainnya dalam hal benda wakaf berupa benda tidak bergerak selain tanah atau benda bergerak selain uang.

- 8) Membuat Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW) berdasarkan permohonan masyarakat atau saksi yang mengetahui keberadaan benda wakaf, atau pihak yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
- 9) Atas nama Nazhir, PPAIW wajib menyampaikan APAIW beserta dokumen pelengkap lainnya kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dalam rangka pendaftaran wakaf tanah yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan APAIW.
- 10) Penyerahan kelengkapan administrasi pelaksanaan wakaf kepada Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dan instansi terkait bertujuan untuk mengurus diterbitkannya sertifikat wakaf atas benda dimaksud yang menjadi otoritas Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dan/atau instansi terkait.
- 11) PPAIW atas nama Menteri Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI) wajib mendaftarkan Nazhir di lingkup wilayah tugasnya.
- 12) Memproses penggantian Nazhir lama yang berhenti karena kedudukannya yang disebabkan meninggal dunia, berhalangan tetap, mengundurkan diri, atau diberhentikan oleh BWI.
- 13) Menginventarisasi data tanah wakaf, baik yang sudah bersertifikat maupun masih dalam proses di BPN.

14) Ikut membantu penyelesaian bila terjadi masalah yang berkaitan dengan pensertifikatan tanah wakaf.¹⁰⁷

d. Wewenang PPAIW

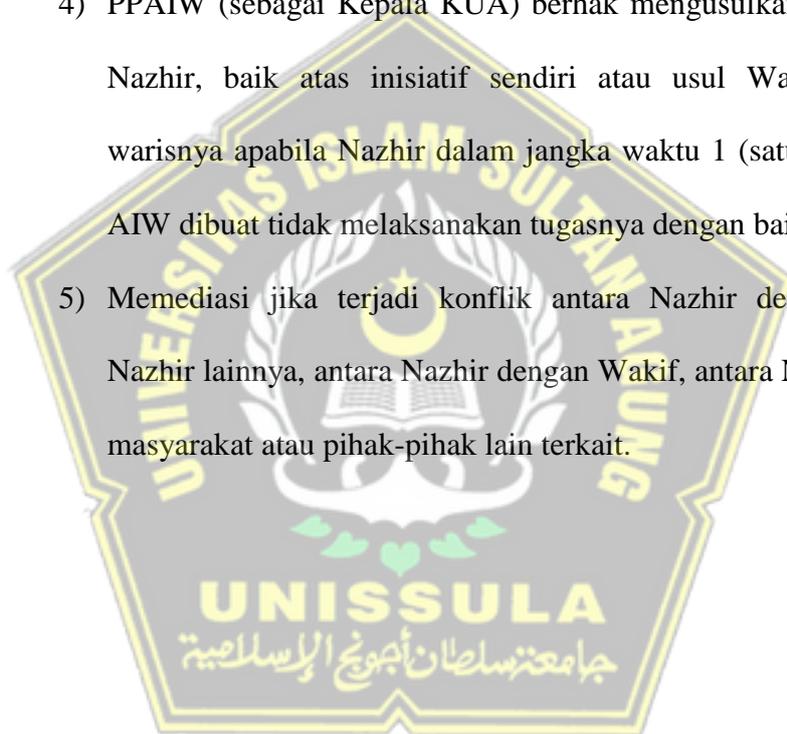
Dalam terminologi hukum, wewenang seorang pejabat seperti PPAIW, melekat pada peran dan tugasnya sebagai manifestasi dalam menjalankan dan mengoptimalkan fungsinya. Sebagaimana tugas PPAIW, Peraturan perundangundangan wakaf juga tidak secara rinci menyebut tentang wewenangnya secara langsung. Namun, wewenangnya dapat digali dari beberapa klausul yang menyangkut pengaturan tentang PPAIW. Beberapa wewenang PPAIW dapat dijabarkan sebagai berikut.¹⁰⁸

- 1) Memeriksa keabsahan administrasi sebagai persyaratan dilaksanakannya Ikrar Wakaf dan penerbitan Akta Ikrar Wakaf, meliputi kepemilikan harta benda yang akan diwakafkan, identitas calon Wakif, Nazhir, dan saksi-saksi, serta hal-hal lain yang dianggap perlu.
- 2) Menolak pelaksanaan ikrar wakaf yang akan dilaksanakan oleh Wakif jika persyaratan administrasi dan ketentuan hukumnya belum terpenuhi sebagaimana peraturan perundangan yang berlaku, seperti harta benda yang akan diwakafkan masih menjadi sengketa.

¹⁰⁷ *Ibid*, h. 12

¹⁰⁸ *Ibid*, h. 13

- 3) Memberikan masukan atau atensi kepada calon Wakif, calon Nazhir, dan calon saksi-saksi pada saat pelaksanaan Ikrar Wakaf dalam rangka untuk memenuhi persyaratan dan perbaikan wakaf, baik menyangkut rencana pengelolaan maupun peruntukannya (mauquf 'alaih) agar lebih memberi manfaat untuk kebajikan umum.
- 4) PPAIW (sebagai Kepala KUA) berhak mengusulkan penggantian Nazhir, baik atas inisiatif sendiri atau usul Wakif atau ahli warisnya apabila Nazhir dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak AIW dibuat tidak melaksanakan tugasnya dengan baik.
- 5) Memediasi jika terjadi konflik antara Nazhir dengan anggota Nazhir lainnya, antara Nazhir dengan Wakif, antara Nazhir dengan masyarakat atau pihak-pihak lain terkait.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Wakaf Berdasarkan Permen No. 2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun

Kabupaten Madiun merupakan salah satu dari 29 kabupaten di wilayah Provinsi Jawa Timur. Hingga kini, pusat pemerintahan Kabupaten Madiun masih berada di Kota Madiun, sekalipun kini perkembangan wilayah yang paling progresif berlangsung di Kecamatan Mejayan. Secara geografis, Kabupaten Madiun terletak di sekitar $7^{\circ} 12'$ sampai dengan $7^{\circ} 48' 30''$ Lintang Selatan dan $111^{\circ} 25' 45''$ sampai dengan $111^{\circ} 51'$ Bujur Timur. Keseluruhan luas wilayah 1.010,86 Km², terdiri dari 15 wilayah administrasi kecamatan dan 206 wilayah administrasi desa/kelurahan (Lihat Tabel 3.1).¹⁰⁹

No	Kecamatan	Jumlah Desa	Jumlah Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)
1	Kebonsari	14	-	4.745
2	Geger	19	-	3.661
3	Dolopo	10	2	4.885
4	Dagangan	17	-	7.236
5	Wungu	12	2	4.554
6	Kare	8	-	19.085
7	Gemarang	7	-	10.197
8	Saradan	15	-	15.292
9	Pilangkenceng	18	-	8.134
10	Mejayan	11	3	5.522
11	Wonoasri	10	-	3.393
12	Balerejo	18	-	5.198
13	Madiun	12	1	3.593
14	Sawahan	13	-	2.215
15	Jiwan	14	-	3.376
	Jumlah	198	8	101.086

¹⁰⁹ Dokumen Cipta Karya Kabupaten Madiun Tahun 2016 – 2019.

Adapun batas administrasi Kabupaten Madiun sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Kabupaten Bojonegoro
2. Sebelah Timur : Kabupaten Nganjuk
3. Sebelah Selatan : Kabupaten Ponorogo
4. Sebelah Barat : Kabupaten Magetan dan Kabupaten Ngawi

Perekonomian suatu wilayah berkembang sesuai dengan nilai historis, geografis dan kultur masyarakatnya. Dalam perkembangannya, lambat laun akan memberikan corak warna bagi struktur ekonomi suatu wilayah. Kabupaten Madiun sejak dulu sektor pertaniannya berkembang cukup baik. Dari tahun ke tahun penyumbang nilai PDRB terbesar di Kabupaten Madiun adalah Sektor Pertanian. Disusul kemudian oleh Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran di urutan kedua. Yang paling sedikit adalah sumbangan dari sektor Pertambangan dan Penggalian. Akan tetapi sama seperti pada publikasi tahun lalu, PDRB sektor pertanian peranannya semakin menurun. Ini menunjukkan bahwa sektor pertanian di Kabupaten Madiun perlu pengelolaan sumber daya alam yang selaras dengan perkembangan teknologi sehingga dapat menguatkan sistem ketahanan pangan, agropolitan dan agrobisnis.¹¹⁰

Luasnya lahan pertanian di Kabupaten Madiun mendorong masyarakat untuk mewakafkan tanah tersebut agar menjadi lebih bermanfaat untuk banyak orang. Setiap perwakafan tanah harus didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional, yang setiap daerah diwakili oleh Kantor Pertanahan. Di

¹¹⁰ *Ibid*

Kabupaten Madiun Kantor Pertanahan beralamat di Jl. Dr. Soetomo No.11, Madiun Lor, Kec. Manguharjo, Kota Madiun.

Perwakafan tanah pasca kemerdekaan masih mendapat perhatian yang sangat tinggi sampai sekarang. Arti penting terlihat dalam UUPA Pasal 49 ayat 3 yang berisi aturan khusus dalam perwakafan tanah. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sedang aparat pemerintahan pemilik otoritas dalam pengurusannya ada dua, yakni Kantor Urusan Agama (KUA) di bawah Kemenag RI dengan tugas utama dalam tata cara bimbingan, pelaksanaan ikrar wakaf dan pengawasan pengelolaannya oleh nazir; dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pertugas untuk pencatatan tanah wakaf sekaligus sertifikasinya. Tujuan sertifikasi tanah wakaf pun telah diatur dalam perundangan yang sama Pasal 19 ayat 1 yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. KHI menguatkan aturan tersebut melalui keharusan wakaf secara tertulis selain pengucapan ikrar lisan.¹¹¹

Penyerahan Wakaf tanah sekarang harus diikrarkan di depan PPAIW dan beberapa saksi untuk ditulis dalam sebuah akta yang otentik. Tanah kemudian wajib diamanahkan kepada nazir selaku pengelola yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang untuk dikelola secara tertib sesuai tujuan wakaf. disamping itu juga tanah yang telah diwakafkan harus segera didaftarkan Tahap selanjutnya adalah pencatatan di BPN Kota atau

¹¹¹ Abror, Khoirul, 2014, *Dinamika Perwakafan Dalam Pemikiran Hukum Islam, Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia Dan Negara-Negara Muslim.* Al-'Adalah , h. 321–32.

Kabupaten lokasi tanah wakaf. Mekanisme yang melibatkan dua institusi pemerintah tersebut mendudukan tanah diwakafkan dimaksud dalam posisi resmi dengan alat bukti yang kuat secara hukum.¹¹²

Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Madiun dan Ketua Perwakilan Badan Wakaf Indonesia Kabupaten Madiun dengan Kepala Badan Pertahanan Kabupaten Madiun dan Ketua Badan Amil Zakat Nasional Kabupaten Madiun sepakat untuk mempercepat proses sertifikasi tanah wakaf. Kesepakatan ini tersurat dalam MoU yang ditandatangani di Kantor Kemenag Kabupaten Madiun pada tanggal 3 Desember 2020. Komitmen bersama untuk memudahkan dan mempercepat proses sertifikasi tanah wakaf ini disambut baik oleh banyak pihak. Nota kesepakatan ini memuat beberapa tujuan diantaranya untuk mengamankan aset tanah wakaf di Kabupaten Madiun, melakukan pendataan wakaf yang belum bersertifikat, dan upaya meminimalisir sengketa tanah wakaf di Kabupaten Madiun.¹¹³

Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Madiun Ardi Rajendra berharap seluruh tanah yang diwakafkan di Kabupaten Madiun bisa diterbitkan sertifikatnya. Hal ini adalah untuk mendukung berhasilnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kabupaten Madiun. Karena PTSL bisa memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah secara pasti bagi kepemilikan perseorangan maupun aset Pemda. Sehingga nanti seluruh tanah wakaf di Kabupaten Madiun bisa

¹¹² Urip Santoso, 2007, *Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 71

¹¹³ Wawancara dengan Ahmad Sururi Kepala Kantor Kemenag Madiun , tanggal 20 Januari 2021

terdaftar dan bersertifikat. Apabila hal ini terwujud, maka Kabupaten Madiun menjadi satu-satunya Kabupaten di Indonesia yang seluruh tanah wakafnya terdaftar.¹¹⁴

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Madiun dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. Adapun setiap permohonan pendaftaran wakaf dibagi menjadi 2 kategori, yaitu tanah yang sebelumnya belum pernah disertifikatkan (tanah adat) dan tanah yang sudah bersertifikat.

Tata cara wakaf tanah yaitu:

1. Calon wakif datang ke KUA terdekat dengan membawa kelengkapan berupa identitas diri dan dokumen sah atas tanah yang dimiliki, serta surat pernyataan tentang kepemilikan tanah yang dijadikan objek wakaf. Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 menyatakan bahwa:
 - (1) Tanah yang diwakafkan dapat berupa :
 - (a) Hak milik atau tanah milik adat yang belum terdaftar
 - (b) Hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai 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
 - (e) Tanah Negara
 - (2) Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya, kecuali tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
 - (3) Dalam hal tanah hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan atau hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat

¹¹⁴ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Madiun Ardi Rajendra, tanggal 20 Januari 2021

- (1) huruf c akan diwakafkan untuk selama-lamanya, harus terlebih dahulu memperoleh izin tertulis / pelepasan dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik.¹¹⁵
2. Wakif melakukan pengucapan ikrar wakaf kepada Nadzhir (pengelola harta wakaf) dengan saksi Kepala KUA dan para penerima manfaat. (Setidaknya ada dua orang saksi yang harus hadir dalam proses ikrar tersebut. Sebagai catatan, bila wakaf yang dilakukan untuk jumlah tak tertentu, maka penerima wakaf tidak perlu hadir.)
 3. Kepala KUA membuat Akta Ikrar Wakaf dan surat pengesahan. Sebelum pembuatan Akta Ikrar Wakaf, Kepala KUA harus memastikan bahwa Objek tanah wakaf tersebut benar adanya (berdasarkan surat keterangan dari Kepala Desa).
 4. Salinan akta ikrar diberikan pada Waqif dan Nadzhir
 5. PPAIW atas nama Nadzhir menyampaikan AIW dan dokumen-dokumen lain ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Madiun.¹¹⁶
- Untuk kegiatan pendaftaran tanah wakaf yang belum bersertifikat (tanah adat) yaitu :
1. PPAIW atas nama Nadzhir datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dengan Surat Permohonan Sertifikasi Tanah Wakaf yang sudah ditanda tangani dan bermaterai cukup serta melengkapi syarat dokumen-dokumen sebagai berikut:

¹¹⁵ Pasal 3 ayat (1) - ayat (3) Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian ATR BPN.

¹¹⁶ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Madiun Ardi Rajendra, tanggal 20 Januari 2021

a. Akta Ikrar Wakaf.

Ikrar Wakaf dituangkan dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf dan dibuat 3 (tiga) rangkap, lembar pertama disimpan oleh PPAIW, lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dan lembar ketiga untuk Pengadilan Agama yang mewilayahi wakaf tersebut dalam hal ini pengadilan Agama Madiun

Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 menyatakan bahwa hak atas tanah yang telah diwakafkan telah terhapus sejak tanggal Ikrar Wakaf dan statusnya menjadi benda wakaf.¹¹⁷ Pejabat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) atas nama Nadzir menyampaikan AKta Ikrar Wakaf (AIW) dan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran Tanah Wakaf atas nama Nadzhr kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan AIW.¹¹⁸

- b. Foto copy KTP / KK
c. Foto copy KTP / Identitas Pemilik Hak
d. Surat Keterangan Riwayat Tanah

Surat keterangan riwayat tanah harus memuat dengan jelas riwayat peralihan kepemilikan tanah. Tanah tersebut tidak menjadi sengketa batas / sengketa kepemilikan dengan pihak lain dan tidak

¹¹⁷ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian ATR BPN.

¹¹⁸ Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian ATR BPN.

dijadikan agunan pada pihak lain, serta belum pernah diajukan permohonan sertipikat hak atas tanahnya.

e. Surat pernyataan penguasaan fisik

Surat pernyataan ini menyatakan bahwa sebidang tanah objek wakaf yang akan didaftarkan adalah benar dalam penguasaannya dan diperoleh dari wakif.

f. Surat kuasa permohonan

g. Foto copy pajak bumi dan bangunan

h. Bukti alas hak / bukti kepemilikan

i. Surat keterangan tidak sengketa

j. Surat pengesahan Nadzir

Jika berkas dokumen yang diminta sudah lengkap, maka Nadzir akan diberikan surat tanda terima dokumen yang memuat Nomor berkas pendaftaran dan memuat nama pemohon, alamat, jenis kegiatan yaitu pendaftaran tanah pertama kali wakaf untuk tanah yang belum bersertifikat (tanah adat) serta daftar semua dokumen yang telah dilengkapi. Biaya dalam permohonan pendaftaran tanah wakaf adalah gratis. Selanjutnya berkas akan diteliti lebih lanjut guna keperluan penerbitan sertifikat.¹¹⁹

Petugas kemudian membuat Peta Petunjuk Lokasi bidang tanah (Validasi spasial /cek plot). Hal ini berarti bidang tanah yang dimohon telah dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah.

¹¹⁹ Wawancara dengan Maslahul Huda, Petugas Loker Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tanggal 26 Februari 2021

Pemetaan ini dilakukan oleh Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan dan Kepala Sub. Seksi Pengukuran dan Pemetaan Dasar dan Tematik.¹²⁰

2. Setelah syarat dokumen lengkap, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan tanah. Pemeriksaan tanah dilakukan oleh Panitia pemeriksaan tanah sesuai dengan objek tanah wakaf. Pemeriksaan tanah dihadiri Kepala Sub. Seksi Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dan Sub Seksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun.
3. Selanjutnya Ketua Panitia pemeriksaan tanah bersama-sama dengan Kepala Sub. Seksi Pendaftaran Hak Tanah dan Sub Seksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun serta beberapa staff akan melakukan Sidang Panitia Pemeriksaan tanah berdasarkan tanah yang dimohonkan.
4. Setelah dilakukan pemeriksaan tanah dan tidak ditemukan kendala atas tanah tersebut maka tahapan selanjutnya adalah pengukuran yang dilakukan oleh Petugas ukur. Petugas ukur datang ke lokasi untuk memastikan luas tanah yang sebenarnya.
5. Tahapan terakhir adalah penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun menjadi atas nama Nadzhir.

Permohonan pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah milik adat dan belum pernah disertifikatkan di Kantor Pertanahan

¹²⁰ *Ibid*

Kabupaten Madiun pelaksanaannya berpedoman pada Pasal 7

Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017, yaitu :

- (1) Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Milik Adat didaftarkan menjadi Tanah Wakaf atas nama Nazhir.
- (2) Permohonan pendaftaran Wakaf atas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri dengan:
 - (a) surat permohonan;
 - (b) Peta Bidang Tanah/Surat Ukur;
 - (c) bukti kepemilikan tanah yang sah;
 - (d) AIW atau APAIW
 - (e) surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan;
 - (f) surat pernyataan dari Nazhir/Wakif atau surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah/tokoh masyarakat bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan
- (3) Dalam hal permohonan pendaftaran sebagaimana tersebut ayat (2) telah memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan penegasan sebagai Tanah Wakaf atas nama Nazhir.¹²¹

Untuk proses pendaftaran tanah wakaf yang sudah bersertifikat terdapat sedikit perbedaan pada jenis dokumen yang harus dilengkapi, antara lain:

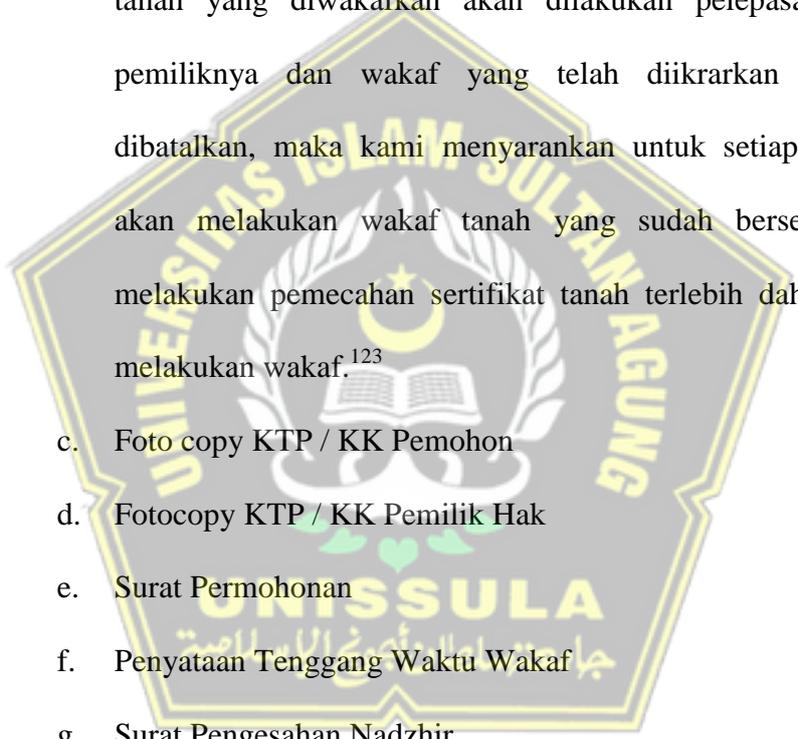
1. PPAIW atas nama Nadzhir datang Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun mengajukan Surat Permohonan Sertifikasi Tanah Wakaf yang sudah ditanda tangani dan bermaterai cukup, dengan melengkapi beberapa berkas berikut:
 - a. Akta Ikrar Wakaf
 - b. Sertifikat Hak Atas Tanah

Pemohon harus menunjukkan sertifikat hak atas tanah yang diwakafkan, sebagai bukti dari status kepemilikan tanah tersebut.

¹²¹ Pasal 7 ayat (1) – ayat (3) Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian ATR BPN.

Tanah yang sudah diwakafkan tidak lagi objek lalu lintas hukum dan lalu lintas ekonomi, dan kepemilikannya diurus (bukan dimiliki) oleh Menteri Agama dan Badan Wakaf Indonesia.¹²²

Bagi status tanah yang merupakan tanah hak atas tanah (dalam hal ini bersertifikat hak milik), maka dilakukan pelepasan hak baru kemudian bisa mendapatkan sertifikat wakaf. Karena tanah yang diwakafkan akan dilakukan pelepasan hak oleh pemiliknya dan wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan, maka kami menyarankan untuk setiap orang yang akan melakukan wakaf tanah yang sudah bersertifikat agar melakukan pemecahan sertifikat tanah terlebih dahulu sebelum melakukan wakaf.¹²³

- 
- c. Foto copy KTP / KK Pemohon
 - d. Fotocopy KTP / KK Pemilik Hak
 - e. Surat Permohonan
 - f. Pernyataan Tenggang Waktu Wakaf
 - g. Surat Pengesahan Nadzhir.
 - h. Surat pernyataan tanah tidak sengketa
 - i. Surat pernyataan tanah / bangunan dikuasai secara fisik
 - j. Bukti SSP / PPH

¹²² Gunanegara, 2017, *Hukum Pidana Agraria. Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, PT. Tatanusa, Jakarta, h.227

¹²³ Wawancara dengan Maslahul Huda, Petugas Loker Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tanggal 26 Februari 2021

2. Setelah syarat dokumen lengkap, Kantor Pertanahan Madiun akan melakukan penelitian dan pemeriksaan tanah. Untuk sertifikat tanah yang belum dipecah maka akan dilakukan pelepasan hak dan pemecahan sertifikat terlebih dahulu. Dalam Pasal 4 Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017 dijelaskan tentang pemisahan sertifikat, yaitu:¹²⁴

- (1) Dalam hal Tanah Wakaf berupa Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a akan diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan, terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk pemisahan sertipikat tersebut.
- (2) Pemisahan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuatkan AIW atau APAIW, dan menjadi dasar untuk diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir.¹²⁵

Sedangkan dalam Pasal 5:

Dalam hal sertipikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b terdapat catatan mengenai izin apabila akan dialihkan, untuk dapat diwakafkan harus mendapat izin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang.¹²⁶

Pemisahan sertifikat dilakukan untuk mempermudah proses sertifikasi tanah wakaf yang sudah bersertifikat serta untuk meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan yang akan datang.

3. Setelah dilakukan pemeriksaan tanah dan tidak ditemukan kendala tahapan terakhir adalah penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun menjadi atas nama Nadzhir.

¹²⁴ Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf

¹²⁵ Pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian ATR BPN.

¹²⁶ *Ibid*, Pasal 5

Teori kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Tujuan hukum adalah mewujudkan kepastian sekaligus keadilan bagi masyarakat. Demikian juga ketentuan pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA bab IV alenia 2 yang menyebutkan pendaftaran tanah bertujuan menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum sertifikat seharusnya dapat dipahami sebagai sertifikat yang merupakan produk dari lembaga pemerintah adalah sesuatu sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi. Sertifikat tanah memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda bukti haknya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah berperan dalam memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Teori perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar

adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif, yaitu penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih, proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik, dan tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaanya.

Teori kewenangan memiliki arti hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum). Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tinakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Kantor Pertanahan Daerah sepenuhnya diberi diberikan kewenangan dalam hal pengaturan dan penataan tanah Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementrian ATR BPN. Kewenangan ini diharapkan dapat menjadi salah satu pendukung bagi terwujudnya kepastian hukum dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah di Indonesia.

B. Hambatan dan Solusi dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Wakaf di Kabupaten Madiun

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf berdasarkan Peraturan Menteri ATR BPN No. 2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun penulis tidak menemukan hambatan yang berarti. Hambatan yang dijumpai penulis adalah masih adanya sebagian masyarakat di Kabupaten Madiun yang masih enggan untuk mengurus sertifikat tanah wakaf, karena adanya anggapan bahwa proses sertifikasi tanah wakaf memerlukan biaya yang sangat mahal. Ini dialami oleh masyarakat yang sudah mewakafkan tanahnya, tapi status tanahnya masih tanah adat (tanah C) atau tidak ada sertifikat kepemilikannya. Selain itu adanya anggapan tentang lamanya jangka waktu dalam melakukan pendaftaran ini disebabkan karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pentingnya legalisasi terhadap status hak tanah.¹²⁷

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, sebenarnya Kantor Kementerian Agama Kabupaten Madiun bekerja sama dengan Kantor Pertanahan dan Kepala KUA di seluruh Kabupaten Madiun sudah memberikan solusi dengan cara memperbanyak sosialisasi kepada masyarakat yang menegaskan biaya sertifikasi tanah wakaf Rp 0,- alias gratis. Hal ini sesuai dengan peraturan pemerintah no 13 tahun 2010 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

¹²⁷ Wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Madiun Ardi Rajendra, tanggal 20 Januari 2021

Dalam pasal 22 ayat 1 dinyatakan Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah Wakaf ditetapkan sebesar Rp0,00 (nol rupiah). Adapun yang dikenakan biaya adalah proses sertifikat tanah C menuju HM (hak milik), karena tanah tersebut belum ada sertifikat kepemilikannya. Sementara yang menjadi permasalahan adalah belum adanya sertifikat tanah HM si wakif atau ahli waris wakif sebagai syarat untuk melakukan sertifikasi tanah wakaf. Untuk mengurus sertifikat HM inilah yang dikenai biaya. Untuk tanah adat atau C yang akan dibuat sertifikat HM inilah yang dikenakan biaya. Dan biaya ini akan dibantu oleh Kemenag, jika mengajukan permohonan bantuan. Hal ini perlu dijelaskan secara terang kepada masyarakat, agar masyarakat tidak salah persepsi dan mau mengurus berkas sertifikasi yang diperlukan.

Setelah status tanah HM diperoleh, Kemenag juga akan mengantarkan dan memandu proses sertifikasi tanah wakaf ke BPN, sebagai langkah advokasi kepada masyarakat. Kepala KUA selaku PPAIW dan perangkat desa juga turut memandu proses sertifikasi tanah wakaf. Sehingga status tanah akan jelas dan akan tebebas dari persoalan, terutama persengketaan. Sosialisasi itu menjadi momen penting, guna menyelesaikan akselerasi sertifikasi tanah wakaf yakni seluruh Kepala KUA se-Kabupaten Madiun, yang juga Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Nantinya, Kemenag Kabupaten Madiun menyiapkan data dan warkah tanah wakaf, sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun yang memproses penyelesaian sertifikatnya. Guna percepatan sertifikasi tersebut, saat ini tersedia PTSL

(Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang biaya penerbitan sertipikat tanah wakaf dibiayai oleh Kementerian ATR/BPN.

C. Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Peralihan Atas Tanah karena Wakaf di Kabupaten Madiun

Para ulama mensyaratkan harta wakaf harus diketahui secara pasti dan tidak mengandung sengketa. Jika harta wakaf tidak diketahui secara pasti sifat dan kadar jumlahnya, sehingga agar kesaksian wakaf dapat dinyatakan sah, maka harus diberi batasan haruslah diberi batasan khusus.¹²⁸ Dalam peradaban yang semakin maju dibutuhkan adanya bukti otentik dalam setiap tindakan pengalihan kepemilikan termasuk dalam pernyataan wakaf dari seseorang haruslah diberi batasan yang secara jelas. Hal ini disebabkan karena dalam wakaf terjadi dalam waktu yang lama, dan memungkinkan dapat muncul suatu permasalahan dalam kejelasan harta wakaf, meskipun statusnya masih wakaf. Oleh karena itu, semua hal yang menjadi penguat dari wakaf haruslah mencakup segala sesuatu yang dibutuhkan dalam syarat sah wakaf, misalnya sertifikat tanah.¹²⁹

Negara kita yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 dalam menjalankan roda kenegaraannya berdasarkan atas hukum, tidak atas kekuasaan belaka.¹³⁰ Maksudnya, bahwa negara dalam mengurus setiap bidang kehidupan berdasarkan atas aturan-aturan dan norma-norma hukum.

¹²⁸ Sudirman Hasan, 2011, *Wakaf Uang (persepektif Fiqih, Hukum Positif dan Manajemen)*, UIN Maliki Press, Malang, h. 6

¹²⁹ Muhammad Abid, *op.cit*, h. 251

¹³⁰ Penjelasan Undang-undang Dasar 1945

Sehingga hak-hak dan kewajiban-kewajiban masyarakat dan Negara akan terlindungi. Dalam Pasal 12 penyelesaian perselisihan sepanjang yang menyangkut persoalan perwakafan tanah, disalurkan melalui Pengadilan Agama setempat, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Wewenang Pengadilan Agama dalam masalah perwakafan tanah ini meliputi masalah-masalah:

1. Wakaf, wakif, ikrar, nadzir dan saksi. Kewenangan di bidang menyangkut sah tidaknya perbuatan mewakafkan, yaitu yang menyangkut benda yang diwakafkan, wakif, ikrar, saksi dan nadzir. Di dalam hal ini perselisihan banyak didorong oleh faktor yang mendorong seseorang untuk tidak mengakui adanya ikrar wakaf atau untuk menarik kembali tanah (harta) yang telah diwakafkan, baik oleh Wakif atau oleh ahli warisnya. Faktor pendorongnya antara lain:
 - a) Makin langkahnya tanah
 - b) Makin tingginya harga
 - c) Menipisnya kesadaran beragama
 - d) Wakif mewakafkan seluruh atau sebahagian besar dari hartanya, sehingga dengan demikian keturunannya merasa kehilangan sumber rezeki dan menjadi terlantar kehidupannya sehingga hal tersebut dapat menjadi malapetaka bagi generasi yang ditinggalkan. Akibatnya, tidak mustahil dijumpai ahli waris yang mengingkari

- adanya ikrar wakaf dari orang tuanya dan tidak mau menyerahkan tanah wakaf kepada Nadzir atau sama sekali tidak mau melaporkan.
- e) Sikap serakah dari ahli waris atau sama sekali tidak tahu adanya ikrar wakaf karena tidak diberitahu oleh orang tuanya.
2. Bayyinah (alat bukti administrasi tanah wakaf); seperti Akta Ikrar Wakaf, Akta Pengganti Akta ikrar Wakaf, sertifikat tanah wakaf, dan hal-hal lain, yang berhubungan dengan pencatatan dan pendaftaran perwakafan dan tanah wakaf:
3. Pengelolaan dan pemanfaatan hasil wakaf, seperti penyimpangan penggunaan harta wakaf oleh nadzir dan lain-lain.

Jika terjadi sengketa mengenai harta yang sudah diwakafkan itu, maka gugatannya diajukan ke Pengadilan Agama yang berwenang. Ini sejalan dengan ketentuan UU No. 7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama, sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 50 Tahun 2009. Sebenarnya, hukum memungkinkan penyelesaian sengketa wakaf diselesaikan di luar pengadilan yaitu seperti yang dijelaskan dalam Pasal 62 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dengan mendahulukan penyelesaian lewat musyawarah mufakat. Penyelesaian lewat lembaga di luar pengadilan, seperti mediasi dan arbitrase dimungkinkan. Bisa jadi, banyak yang diselesaikan secara internal oleh para pemuka agama karena sengketa mengenai wakaf dianggap sesuatu yang memalukan.

Faktanya, jumlah sengketa wakaf yang masuk ke pengadilan, apalagi hingga ke Mahkamah Agung, terhitung dengan jari. Dalam Laporan Tahunan

Mahkamah Agung Tahun 2016 misalnya, tercatat hanya 3 perkara wakaf yang sampai ke kasasi, dan tidak ada yang sampai Peninjauan Kembali. Angka itu jauh di bawah perkara lain di kamar agama, semisal perceraian. Laporan Tahun 2018 memperlihatkan ada 8 perkara kasasi berkaitan dengan wakaf, dan semuanya putus pada tahun berjalan.

Penyelesaian sengketa wakaf di Kabupaten Madiun seperti yang terjadi di Kecamatan Mejayan, para pihak lebih memilih untuk menyelesaikan melalui musyawarah. Musyawarah adalah suatu proses perundingan bersama antara dua orang atau lebih untuk mendapatkan keputusan yang terbaik. Musyawarah adalah pengambilan keputusan bersama yang telah disepakati dalam memecahkan suatu masalah. Cara pengambilan keputusan bersama dibuat jika keputusan tersebut menyangkut kepentingan orang banyak atau masyarakat luas. Sengketa permasalahan pemilikan tanah wakaf ini diselesaikan melalui musyawarah antara pihak-pihak terkait. Disini yang memiliki peran yang sangat penting karena mempunyai kewajiban untuk mengurus dan bertanggung jawab atas segala hal yang berkaitan dengan tanah wakaf tersebut adalah Nadzir. Maka dari itu Nazhir berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan gugatan saudara Sahab pada bulan Desember 2020 kepada tanah wakaf yang di atasnya sudah berdiri Masjid Nurul Iman dengan bermusyawarah sebelum permasalahan ini sampai di Pengadilan.¹³¹

Menurut pemaparan Nazhir, penggugat (ahli waris wakif) juga mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah wakaf yang telah

¹³¹ Wawancara dengan Bp Muhaimin, Nadzhir di Kecamatan Mejayan Kabupaten Madiun tanggal 25 Maret 2021

diwakafkan orang tuanya untuk di bangun sebuah Masjid. Setelah akhirnya di sepakati waktu dan tempat oleh kedua belah pihak maka dimulailah rapat atau musyawarah tersebut. Musyawarah ini dilaksanakan di Masjid Nurul Iman yang didirikan diatas tanah wakaf tersebut. Dengan musyawarah diharapkan sengketa tanah wakaf ini dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan. Meskipun perintah musyawarah telah disepakati oleh para pihak, pelaksanaan musyawarah membutuhkan waktu yang cukup lama yaitu memerlukan waktu kurang lebih selama seminggu (7 hari) karena banyak terjadi negosiasi. Dalam proses musyawarah yang berlangsung, setelah diklarifikasi mengenai permasalahan yang ada serta menyamakan pemahaman ditetapkan agenda permusyawarahannya selanjutnya. Disini Nazhir menyusun acara atau agenda diskusi permasalahan yang mencakup alokasi waktu, jadwal pertemuan berikutnya yang perlu memperoleh persetujuan para pihak. Jadi pada pertemuan pertama membahas tentang permasalahan yang ada itu seperti apa, belum sampai kepada tahap penyelesaiannya.¹³²

Para pihak melakukan musyawarah yang kedua dengan menggunakan proses musyawarah tertutup, dalam hal ini pihak yang mengajukan aduan dihadiri oleh saudara Sahab beserta para negosiatornya sedangkan pihak pengurus Masjid Nurul Iman di hadiri Bapak Muslimin sebagai Tokoh Agama dan Bapak Arifin sebagai Tokoh Masyarakat, dengan kata lain musyawarah tersebut hanya dihadiri oleh para pihak yang sedang

¹³² *Ibid*

bersengketa. Dalam musyawarah para pihak melakukan perdamaian, tawar menawar dan mengembangkan usaha untuk mencapai sebuah kesepakatan. Musyawarah yang dilakukan berjalan dengan lancar.

Tindakan musyawarah tersebut memang sudah tepat untuk ditempuh, apabila sengketa wakaf ini tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah akan mengalami kesulitan untuk mengakhiri. Keefektifan penyelesaian sengketa ini dapat diselesaikan dengan cara musyawarah juga dapat dilihat dari sisi lain, yaitu apabila pihak dari ahli waris wakif yang mengambil alih berusaha untuk membuktikan bahwa tanah yang disengketakan itu telah diwakafkan oleh wakif, bukti yang dimiliki tidak dapat dijadikan bukti yang kuat untuk membuktikan. Musyawarah yang ditempuh menghasilkan kesepakatan perdamaian, dalam hal ini pihak ahli waris wakif bersedia menyerahkan dan mengakui bahwa tanah itu menjadi tanah wakaf dengan ketentuan agar dapat di rubah benda wakaf tersebut demi kemaslahatan bersama (umat) akhirnya kesepakatan tersebut disepakati bersama. Selanjutnya para pihak yang bersengketa maupun para pihak yang membantu menyelesaikan masalah sengketa tanah wakaf ini menyampaikan kesepakatan yang telah mereka tanda tangani kepada masyarakat dan diberi materai sebagai bentuk perjanjian dan bukti agar kedepannya tidak terjadi hal semacam ini lagi.

Kesepakatan perdamaian yang telah di tanda tangani oleh para pihak kemudian disampaikan kepada masyarakat, dengan tujuan masyarakat dapat menjadi saksi dari kesepakatan ini. Dengan di tanda tangani kesepakatan

tersebut sengketa tanah wakaf ini sudah berakhir. Kemudian yang menjadi tugas dari pihak Pengurus adalah karena belum didaftarkannya tanah wakaf tersebut maka agar di urus terlebih dahulu pendaftaran tanah wakaf tersebut ke KUA setempat. Tanah yang diwakafkan untuk kemaslahatan umat dan masyarakat umum, maka secara otomatis hak tanah tersebut berubah menjadi milik Allah bukan milik perorang lagi. Dalam ajaran Agama Islam sesuatu barang yang telah diwakafkan tidak boleh di tarik kembali, baik oleh Ahli Waris ataupun siapaun. Hal tersebut juga dibenarkan oleh Undang-Undang dan Hukum Positif. Begitupun juga tentang perubahan peruntukannya, apabila sejak dari awal di akadkan untuk pembangunan masjid misalnya, jadi tidak bisa dirubah peruntukannya dengan mudahnya.

Pendaftaran tanah perwakafan ini sangat penting artinya, baik ditinjau dari segi tertib hukum maupun dari segi administrasi penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan Perundangundangan. Harta wakaf bersifat kekal, dalam artian manfaat dari harta wakaf itu boleh dinikmati, tetapi harta wakafnya sendiri tidak boleh diasingkan. Timbul masalah, bagaimana seandainya harta wakaf tersebut sudah tidak bermanfaat lagi, maka akan lebih bermanfaat lagi apabila harta tersebut diasingkan, misalnya dijual atau diganti peruntukannya.

Sayyid Sabiq menyatakan, bahwa apabila wakaf telah terjadi, maka tidak boleh dijual, dihibahkan, dan diperlakukan dengan sesuatu yang menghilangkan kewakafannya. Bila orang yang berwakaf mati, maka wakaf tidak diwariskan, sebab yang demikian inilah yang dikehendaki oleh wakif

dan karena ucapan Rosulullah saw., seperti yang tersebut dalam hadits Ibnu Umar, bahwa “ tidak dijual, tidak dihibahkan, dan tidak diwariskan”.¹³³

Menurut Imam Ahmad bin Hanbal, apabila manfaat wakaf itu dapat digunakan, wakaf itu boleh dijual dan uangnya dibelikan kepada gantinya. Begitu juga mengganti masjid dan mengubahnya. Memindahkan masjid dari kampung satu ke kampung lainnya atau dijual uangnya untuk mendirikan masjid lainnya di kampung yang lain, kalau kampung lama tidak berkehendak lagi kepada masjid karena sudah rubah misalnya. Hal demikian kalau dipandang kemaslahatan. Beliau mengambil alasan dengan perbuatan Umar bin Khattab yang telah mengganti masjid Koufah yang lama dengan masjid yang baru, tempat beliau dipindahkan, sehingga tempat masjid yang lama menjadi pasar.¹³⁴

Ibnu Taimiyah berkata bahwa sesungguhnya yang menjadi pokok disini guna menjaga kemaslahatan. Allah menyuruh kita menjalankan kemaslahatan dan menjauhkan kerusakan. Allah telah mengutus pesuruh-Nya guna menyempurnakan kemaslahatan dan melenyapkan segala kerusakan.¹³⁵ Demikian juga pendapat Ibnu Qudamah salah seorang Madzhab Hanbali, bahwa apabila harta wakaf mengalami rusak hingga tidak dapat membawakan manfaat sesuai dengan tujuannya, hendaklah dijual saja, kemudian harga penjualannya dibelikan barang lain yang akan mendatangkan kemanfaat

¹³³ Sayyid Sabiq, 1996, *Fikih Sunah*, Al-Maarif, Bandung, h.156.

¹³⁴ Sulaiman Rasjid, 1955, *Fiqih Islam*, Attahiriyah, Jakarta, h.327.

¹³⁵ *ibid*

sesuai dengan tujuan wakaf, dan barang yang di beli itu berkedudukan sebagai harta wakaf seperti semula.¹³⁶

Dengan demikian, harta wakaf yang tidak dapat dimanfaatkan lagi dibenarkan untuk diasingkan atau dijual guna mendapatkan manfaatnya. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar yang terdapat didalam Hukum Islam, bahwa kemaslahatan yng lebih diutamakan dalam menentukan suatu hukum. Pada dasarnya benda wakaf tidak dapat diubah atau dialihkan. Dalam pasal 225 Kompilasi Hukum Islam ditentukan, bahwa benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Penyimpan dari ketentuan dimaksud hanyadapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat dengan alasan:¹³⁷

- 1) Karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakif;
- 2) Karena kepentingan umum.

Dalam Undang-undang No. 41 tahun 2004 pada esensinya tidak jauh berbeda dengan Peraturan Pemerintah No. 28 tahun 1977, hanya saja pada Undang-undang tersebut memberikan alternative penyelesaian sengketa melalui musyawarah, mediasi, arbitrase, dan jalan terakhir melalui pengadilan, dan pada dasarnya jalan utama dalam menyelesaikan sengketa

¹³⁶ Ahmad Azhar Basyir, 1987, *Hukum Islam Tentang Wakaf*, Al-Maarif, Jakarta, h. 19

¹³⁷ Kompilasi Hukum Islam, Pasal 225.

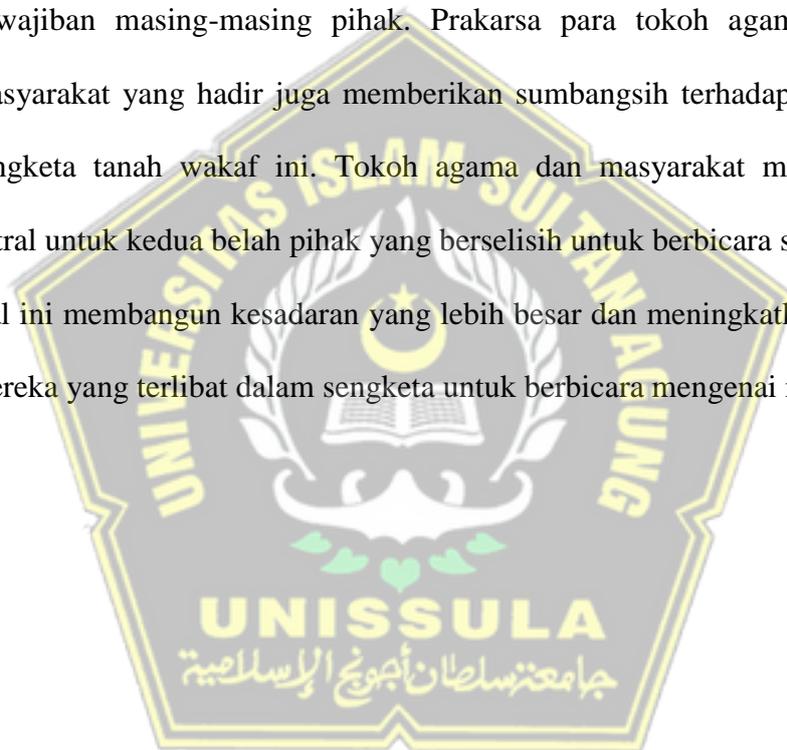
wakaf adalah dengan jalan musyawarah untuk mencapai mufakat, seperti yang terdapat dalam pasal 62 Undang-undang No. 41 tahun 2004, sebagai berikut:

- 1) Penyelesaian sengketa perwakafan dapat ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat.
- 2) Apabila cara penyelesaian sengketa sebagai mana dimaksud pada ayat 1 tidak berhasil, maka dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan.

Dalam menyelesaikan sengketa tanah wakaf ini, para pihak yang hadir diantaranya adalah ahli waris wakif, nadhir, tokoh agama, tokoh masyarakat dan dihadiri juga oleh beberapa warga masyarakat sekitar. Hasil dari musyawarah ini adalah bahwa Masjid tersebut tetap fungsinya diperuntukan sebagai tempat beribadah. Musyawarah antara kedua belah pihak merupakan gabungan antara pendekatan kemanusiaan dengan pendekatan keamanan. Musyawarah ini benar-benar melalui suatu proses yang sedemikian partisipatif yang melibatkan berbagai pihak dengan mengintrodusir hasil dari berbagai musyawarah dan kongres dengan diberi penekanan sedemikian rupa sehingga sulit bagi para pihak untuk mengingkari atau menabraknya dengan alasan tidak sesuai dengan aspirasi atau kehendak kecuali bahwa para pihak tersebut dapat dianggap berpaling dari kata-katanya sendiri.

Meskipun kedua belah pihak yang bersengketa (nadzhir dan ahli waris wakif) sama-sama bersikeras dengan pendapatnya masing-masing, namun pada akhirnya masalah sengketa ini dapat diselesaikan Musyawarah ini telah

memenuhi tahapan-tahapan proses perumusan kebijakan yang baik dengan melewati berbagai proses konsultasi, konfirmasi dan persuasi dengan berbagai tokoh. Jadi kedua belah pihak sudah mencapai konsensus musyawarah, sehingga sebenarnya keseluruhan isi musyawarah merupakan formulasi yang telah menjadi kesepahaman antar pihak untuk saling menghormati, memberi dan menerima dari adanya tuntutan atas hak dan kewajiban masing-masing pihak. Prakarsa para tokoh agama dan tokoh masyarakat yang hadir juga memberikan sumbangsih terhadap penyelesaian sengketa tanah wakaf ini. Tokoh agama dan masyarakat menjadi tempat netral untuk kedua belah pihak yang berselisih untuk berbicara satu sama lain. Hal ini membangun kesadaran yang lebih besar dan meningkatkan keyakinan mereka yang terlibat dalam sengketa untuk berbicara mengenai masalahnya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf berdasarkan Permen No. 2 Tahun 2017 di Kabupaten Madiun yaitu :
 - a. Untuk kegiatan pendaftaran tanah wakaf yang belum bersertifikat (tanah adat) yaitu :
 - 1) PPAIW atas nama Nadzhir datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dengan Surat Permohonan Sertifikasi Tanah Wakaf yang sudah ditanda tangani dan bermaterai cukup serta melengkapi syarat dokumen-dokumen seperti Akta Ikrar Wakaf, foto copy KTP / KK, Ffoto copy KTP / identitas pemilik hak, surat keterangan riwayat tanah, surat pernyataan penguasaan fisik, surat kuasa permohonan, foto copy pajak bumi dan bangunan, bukti alas hak / bukti kepemilikan, surat keterangan tidak sengketa dan surat pengesahan Nadzir.
 - 2) Petugas kemudian membuat Peta Petunjuk Lokasi bidang tanah (Validasi spasial /cek plot).
 - 3) Setelah syarat dokumen lengkap, Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan tanah. Pemeriksaan tanah dilakukan

oleh Panitia pemeriksaan tanah A Tim IV sesuai dengan objek tanah wakaf

- 4) Sidang Panitia Pemeriksaan tanah berdasarkan tanah yang dimohonkan.
 - 5) Pengukuran tanah oleh Petugas ukur. Petugas Ukur
 - 6) Tahapan terakhir adalah penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun menjadi atas nama Nadzhir.
- b. Untuk proses pendaftaran tanah wakaf yang sudah bersertifikat terdapat sedikit perbedaan pada jenis dokumen yang harus dilengkapi. Kelengkapan berkas tersebut antara lain:
- 1) PPAIW atas nama Nadzhir datang Ke Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun mengajukan Surat Permohonan Sertifikasi Tanah Wakaf yang sudah ditanda tangani dan bermaterai cukup, dengan melengkapi beberapa berkas seperti Akta Ikrar Wakaf, sertifikat hak atas tanah, foto copy KTP / KK Pemohon, Fotocopy KTP / KK pemilik hak, surat permohonan, pernyataan tenggang waktu wakaf, surat pengesahan nadzhir, surat pernyataan tanah tidak sengketa, surat pernyataan tanah / bangunan dikuasai secara fisik, dan bukti SSP / PPH.
 - 2) Kantor Pertanahan akan melakukan penelitian dan pemeriksaan tanah. Untuk sertifikat tanah yang belum dipisah maka akan dilakukan pelepasan hak dan pemisahan / pemecahan sertifikat terlebih dahulu.

- 3) Setelah dilakukan pemeriksaan tanah dan tidak ditemukan kendala tahapan terakhir adalah penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun menjadi atas nama Nadzhir.
2. Hambatan dan solusi dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun yaitu dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun penulis tidak menemukan hambatan yang berarti. Hambatan yang dijumpai penulis adalah masih adanya sebagian masyarakat di Kabupaten Madiun yang masih enggan untuk mengurus sertifikat tanah wakaf, karena adanya anggapan bahwa proses sertifikasi tanah wakaf memerlukan biaya yang sangat mahal. Kantor Kementerian Agama Kabupaten Madiun bekerja sama dengan Kantor Pertanahan dan Kepala KUA di seluruh Kabupaten Madiun sudah memberikan solusi dengan cara memperbanyak sosialisasi kepada masyarakat yang menegaskan biaya sertifikasi tanah wakaf Rp 0,- alias gratis. Hal ini sesuai dengan peraturan pemerintah no 13 tahun 2010 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional.
3. Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa peralihan atas tanah karena wakaf di Kabupaten Madiun yaitu jika terjadi sengketa mengenai harta yang sudah diwakafkan itu, maka gugatannya diajukan ke Pengadilan Agama yang berwenang. Ini sejalan dengan ketentuan

UU No. 7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Agama, sebagaimana diubah terakhir dengan UU No. 50 Tahun 2009. Akan tetapi, hukum memungkinkan penyelesaian sengketa wakaf diselesaikan di luar pengadilan yaitu seperti yang dijelaskan dalam Pasal 62 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dengan mendahulukan penyelesaian lewat musyawarah mufakat. Penyelesaian sengketa wakaf di Kabupaten Madiun, para pihak lebih memilih untuk menyelesaikan melalui musyawarah. Musyawarah adalah suatu proses perundingan bersama antara dua orang atau lebih untuk mendapatkan keputusan yang terbaik. Musyawarah adalah pengambilan keputusan bersama yang telah disepakati dalam memecahkan suatu masalah. Cara pengambilan keputusan bersama dibuat jika keputusan tersebut menyangkut kepentingan orang banyak atau masyarakat luas. Sengketa permasalahan pemilikan tanah wakaf ini diselesaikan melalui musyawarah antara pihak-pihak terkait.

B. Saran

Saran penulis dalam Penelitian ini adalah :

1. Kepada masyarakat hendaknya lebih *open mind* / terbuka lagi untuk mengikuti sosialisasi ataupun mempelajari sendiri terhadap persoalan yang berkaitan tentang tanah, seperti pentingnya sertifikasi tanah, kaitannya proses pendaftaran tanah, serta biaya yang dibebankan.

2. Kepada Nadzhir, sebaiknya Nadzhir lebih teliti dan cermat lagi dalam perwakafan, karena Nadzhir adalah pihak yang dibebankan tanggung jawab, sehingga harus lebih kritis lagi terhadap instansi pemerintah yang terkait dengan proses pendaftaran tanah wakaf.
3. Kepada Kepala KUA / PPAW harus berperan aktif atas kewajibannya untuk mendaftarkan tanah wakaf, PPAIW juga harus mengadakan kegiatan penyuluhan bagi para Nadzhir maupun wakif tentang pentingnya sebuah legalitas terhadap suatu perwakafan.
4. Kepada BPN / Kantor Pertanahan yang sebagai badan pemerintah tingkat kabupaten / kota harus bisa memobilisasi proses pendaftaran tanah wakaf tersebut. BPN dapat memberikan kemudahan dengan cara menerima semua jenis surat tanah wakaf untuk didaftarkan asal bebas sengketa. Selain itu BPN juga harus lebih transparan terhadap informasi proses pendaftaran tanah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

B. Buku

- A.P Perlindungan, 1991, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung
- Abdir Rauf, 1979, *Al-Qur'an dan Ilmu Hukum*, Bulan Bintang, Jakarta
- Abdul Ghofur Anshor, 1991, *Potensi Hukum Wakaf dan Pembinaannya di Indonesia*, UGM, Yogyakarta
- Abdul Halim, 2005, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Ciputat Press, Jakarta
- Abi Muhammad Muwafiquddin, t.th, *Al-Kafi fi Fiqh al-Imam Ahmad Bin Hanbal*, Al-Maktabah Al-Islami, Juz 2
- Abror, Khoirul, 2014, *Dinamika Perwakafan Dalam Pemikiran Hukum Islam, Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia Dan Negara-Negara Muslim.* Al-'Adalah
- Adib Bisri, 1999, *Al-Bisri*, Pustaka Progressif, Surabaya
- Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika Jakarta
- Ahmad Azhar Basyir, 1987, *Hukum Islam Tentang Wakaf*, Al-Maarif, Jakarta
- Amir Syarifuddin, 2012, *Ushul Fiqh*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung
- Athoillah, 2014, *Hukum Wakaf (Hukum Benda Bergerak dan Tidak Bergerak dalam Fikih dan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia)*, Yrama Widya, Bandung
- Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok, Agraria*, Djambatan, Jakarta
- Dokumen Cipta Karya Kabupaten Madiun Tahun 2016 – 2019.
- Dyara, Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta

- Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta
- Gunanegara, 2017, *Hukum Pidana Agraria. Logika Hukum Pemberian Hak Atas Tanah dan Ancaman Hukum Pidana*, PT. Tatanusa, Jakarta
- H. D. van Wijk/Willem Konijnenbelt, 1988, *Hoofdstukken van Administratief Recht*, Uitgeverij LEMMA BV, Culemborg
- H. Moh Anwar, 1992, *Muamalat, Munakahat, Faaid, dan Janayat*, Rineka Cipta, Jakarta
- H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Hamdan Rasyid, 2003, *Fiqh Indonesia (Himpunan Fatwa-fatwaaktual)*, cetakan pertama, Al-Mawardi, Jakarta
- Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hermanses.R, 1981, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta
- Ibnu Syihab al-Ramli, 1996, *Nihayah al-Muhtaj*, Juz IV, Daar alKitab al-Alamiyah, Beirut
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta
- Juhaya S. Praja, 1995, *Perwakafan di Indonesia, Sejarah, Pemikiran, Hukum dan Perkembangannya*, Yayasan Piara, Bandung
- Kementrian Agama, 2013, *Standar Pelayanan Wakaf Bagi Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)*
- Komaruddin dan Yooke Tjumpharmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta
- Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayumedia Publising, Malang
- M. Daud Ali, 1988, *Sistem Ekonomi Islam, Zakat dan Wakaf*, UI Press, Jakarta

- Maria S.W Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Kompas, Jakarta
- Max Weber, 2008, *Mastering Public Administration, Second Edition*, CQ Press, Washington
- Muhammad Abid Abdullah, 2004, *Hukum Wakaf*, terj. Ahrul Sani Faturrahman, IIMAN Press, Jakarta
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta
- Muklishin Muzari, *Hukum Perwakafan dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat*, Pondok Darussalam, Gontor
- Mustafa Edwin Nasution, 2005, *Wakaf Tunai (Inovasi Finansial Islam)*, cet. 1, Progam Studi Timur Tengah dan Islam UI, Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju, Bandung
- R.J.H.M. Huisman, 1995, *Algemeen Bestuursrecht, Een Inleiding*, Kobra, Amsterdam
- Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung
- Sanapiah Faisal, 1995, *Format-Format Penelitian Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta
- Sayyid Sabiq, 1996, *Fikih Sunah*, Al-Maarif, Bandung
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta
- Sudirman Hasan, 2011, *Wakaf Uang (persepektif Fiqih, Hukum Positif dan Manajemen)*, UIN Maliki Press, Malang
- Sulaiman Rasjid, 1955, *Fiqih Islam*, Attahiriyah, Jakarta
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta

Syaikh Ali Ahmad Al Jurjawi, 1992, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu, Mesir: Jum'iyah al-Azhar al-Ilmiyah*, terj. Hadi Mulyo dan Shobahussurur, Asy-Syifa, Semarang

Ter Har, 2001, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Penebar Swadaya, Jakarta

Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta

Wahbah Zuhaili, 2006, *Al-Fiqh wa Adillatuhu*, Juz VIII, Daar al-Fikr al-Mu'asir, Damaskus

Yulfasni, 2010, *Hukum Kontrak*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar 1945

Undang-Undang 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 6 tahun 1997 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

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

Peraturan Pemerintah Nomor 25 tahun 2018 tentang Perubahan peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Kompilasi Hukum Islam

D. Karya Ilmiah / Penelitian

Dr. Donna O. Setia budhi, 2012, *Kewenangan Pemerintah dalam Pengaturan Penguasaan Tanah Negara*, Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan, Fakultas Hukum, Manado.

- Fatimah, *Pendaftaran Tanah Wakaf Dalam Konteks Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal hukum samudra keadilan vol. 13 No. 2 Juli-Desember 2018
- Hilman Feisal, 2019, *Problematika Keabsahan dan Pendaftaran Tanah Wakaf*, Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta.
- Indr Hadisiswati, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal Ahkam, Vol. 2 No.1 Juli 2014, IAIN Tuungagung
- Mohammad Sihab, 2010, *Sengketa Tanah Wakaf Masjid Dalam Perspektif Hukum Islam*, Tesis, IAIN Waliosngo Semarang.
- Riyanto, *Optimalisasi Pengelolaan Wakaf*, Jurnal Al-‘Adalah, Vol. 14 No. 2 Tahun 2017, STAIP, Pati.
- Yani Pujiwati dkk, 1999, *Pendaftaran Tanah Negara berdasarkan PP24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Sosiohumaniora, Vol 1.No.1.

E. Internet

