

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN DALAM
PENYELESAIAN PERMOHONAN SERTIFIKAT TANAH
TERHADAP PERWAKAFAN TANAH MILIK
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG
(Studi Kasus di Kec. Gunung Pati)**

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi sebagian persyaratan
Memperoleh gelar Sarjana Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata Barat



Diajukan Oleh :

ATIK SETIYOWATI

03.99.48.60

Dosen Pembimbing

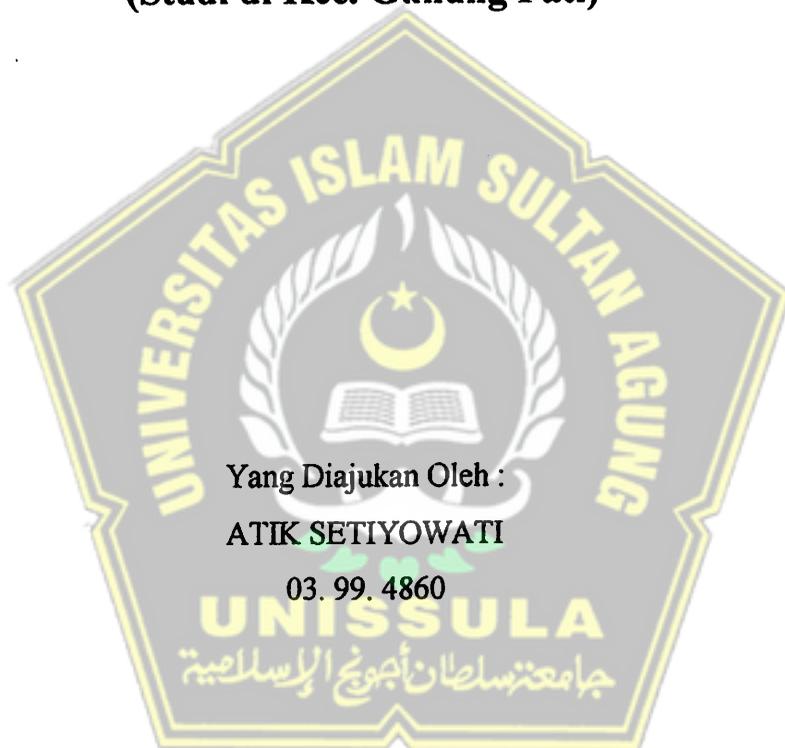
H.M Ali Mansyur, SH, CN, M.Hum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2003

SKRIPSI

**PERANAN KANTOR PERTANAHAN DALAM
PENYELESAIAN PERMOHONAN SERTIFIKAT TANAH
TERHADAP PERWAKAFAN TANAH MILIK
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG
(Studi di Kec. Gunung Pati)**



Yang Diajukan Oleh :

ATIK SETIYOWATI

03. 99. 4860

Telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ali Mansyur', written over a horizontal line.

H.M. Ali Mansyur, SH, CN, M.Hum

Tanggal, 22 September 2003

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI

PERANAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN
PERMOHONAN SERTIFIKAT TANAH TERHADAP PERWAKAFAN
TANAH MILIK DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG
(Studi di Kec. Gunung Pati)

Dipersiapkan dan disusun oleh :

ATIK SETIYOWATI
03.99.4860

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 07 Oktober 2003
dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji,
Ketua

H. Umar Ma'aruf, SH, CN, M.Hum

Anggota

Winanto, SH

Anggota

H.M Alimansyur, SH, CN, M.Hum

Mengetahui

Dekan

H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Barang siapa berharta, maka sedekahkanlah dengan hartanya, siapa berilmu sedekahkanlah dengan ilmunya, dan siapa yang bertenaga kuat, maka sedekahkanlah dengan sekuat tenaganya”. (Jami’ul Azhar)

Dengan rasa syukur yang mendalam, kupersembahkan skripsi ini kepada :

- “Bapak dan Ibu” tercinta atas semua perjuangan dan doa restunya untukku
- Special tuk “suami” tercinta atas doa, dukungan dan motivasi serta pengorbananmu buatku (thank’s God, you give me a good man)
- Adik-adikku “Indri, Mia and Binta” (semoga kelak kalian jadi orang yang berhasil).
- Special tuk “Si Kecil” “Muhammad Shiddiq Masruri Praditama” semoga kelak berguna bagi nusa, bangsa dan agama Amiin.
- Sahabat-sahabatku “Nita, Rina, Fifi, Anne, Titin, Nita Devi, Anik, makasih buat bantuan kalian selama kuliah (You’re all my best friends).

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur alhamdulillah ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Peranan Kantor Pemerintahan Dalam Penyelesaian Permohonan Sertifikat Tanah Terhadap Perwakafan Tanah Milik di Kantor Pertanahan Kota Semarang” (Studi di Kec. Gunung Pati).

Skripsi ini disusun dan diajukan sebagai syarat dan tugas akhir pada Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Hukum.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan semua pihak, tidaklah mungkin skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, untuk itu sudah sepantasnya jika penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. dr. H. Rofiq Anwar, Sp. PA, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak H. Gunarto, SH, SE, Akt, M. Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak H.M. Ali Mansyur, SH, CN, M. Hum, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan kepada penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

4. Bapak ibu pembantu dekan, para dosen dan staf tata usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Drs. Syamsuri, selaku Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Gunung Pati.
6. Bapak M. Kholid, selaku ZAWAIBSOS KUA Kecamatan Gunung Pati yang telah membantu penulis memberikan keterangan dan data-data yang dibutuhkan untuk mendukung penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Agus Salim dan seluruh Staf Kantor Urusan Agama Kecamatan Gunung Pati.
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis sangat berharap semoga skripsi ini dapat menjadi karya ilmiah yang bermanfaat bagi kita diri penulis sendiri maupun para pembaca pada umumnya. Tak ada gading yang tak retak, demikianpula tak ada manusia yang tak luput dari kesalahan. Oleh karena itu berbagai saran dan kritik akan sangat penulis hargai.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang,

2003

Penulis

Atik Setiyowati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Metode Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN UMUM	
A. Pengertian Perwakafan Tanah Wakaf	
1. Perwakafan Tanah Milik Menurut Hukum Islam	11
2. Perwakafan Tanah Milik Menurut Hukum Adat	15
3. Perwakafan Tanah Milik Menurut PP. No. 28 / 1977	19
B. Pendaftaran dan Pensertifikatan Tanah	
1. Pendaftaran Tanah Menurut PP. No. 10 / 1961	22
2. Tata Cara Pendaftaran Tanah Menurut PP. No. 24 / 1977	24
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Menurut Inpres No. 1 / 1991	27
C. Keberadaan Kantor Pertanahan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	29

BAB III	PELAKSANAAN PERMOHONAN PENSERTIFIKATAN TERHADAP PERWAKAFAN TANAH MILIK	
	A. Gambaran Singkat Lokasi Penelitian	
	1. Luas Wilayah	35
	2. Jumlah Penduduk	37
	3. Pekerjaan	37
	B. Peranan Kantor Pertanahan Dalam Perwakafan Tanah Milik	38
	C. Peranan PPAIW Dalam Penyelesaian Permohonan Sertifikat Tanah Wakaf	40
	D. Faktor-faktor Penghambat dan Penunjang Pensertifikatan Tanah Wakaf	
	1. Faktor-faktor Penghambat Pensertifikatan Tanah Wakaf	49
	2. Faktor-faktor Penunjang Pensertifikatan Tanah Wakaf	51
	E. Analisa Data	53
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	56
	B. Saran-saran	58
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Pada dasarnya wakaf itu merupakan suatu lembaga hukum yang selalu berkaitan dengan kehidupan keagamaan. Sehingga di dalam hukum Islam, lembaga wakaf dipandang sebagai hal sholeh yang mempunyai nilai tinggi di hadapan Allah SWT. Lembaga ini lebih dipahami sebagai milik Allah semata yang tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun tanpa seijin Allah SWT. Oleh karenanya, dalam praktek masyarakat dahulu beranggapan bahwa mewakafkan tanah tidaklah memerlukan prosedur yang berbelit-belit. Sebab masyarakat jaman dahulu lebih mengutamakan kepercayaan, sehingga dalam hal ini cukup dilakukan secara lisan saja atas dasar saling percaya. Keadaan demikian ditunjang oleh hukum Islam serta hukum adat yang tidak memerlukan peraturan yang rumit untuk sahnya wakaf tersebut.

Pada waktu yang lampau pengaturan tentang perwakafan tanah tidaklah seperti saat ini, walaupun telah diatur dengan baik oleh hukum adat dan hukum Islam tetapi itu masih mengatur secara umum saja dalam artian tidak ditemukan ketentuan-ketentuan yang sifatnya khusus. Bahkan pada masa kolonialpun oleh pemerintah penjajah Belanda telah diatur dan disebutkan masalah tentang perwakafan tersebut. Namun keseluruhan peraturan-peraturan yang ada tersebut

tidak ada yang mengatur tentang tata cara pendaftaran tanah wakaf dan tidak ada yang mengatur tentang cara pendaftaran tanah wakaf dan tidak adanya ketentuan-ketentuan yang mengharuskan didaftarkannya tanah-tanah wakaf tersebut, sehingga belum dapat memberikan kepastian hukum dalam rangka melindungi tanah wakaf tersebut, selain itu banyaknya benda-benda wakaf yang tidak diketahui keadaannya dan terjadi seolah-olah tanah yang diwakafkan tersebut menjadi milik ahli waris dari pengurus harta wakaf atau nadzir tersebut.

Praktek perwakafan tanah atas dasar anggapan di atas tersebut sering menimbulkan berbagai permasalahan, penyimpangan-penyimpangan serta penyalahgunaan tanah-tanah wakaf sebagai akibat dari tidak adanya kejelasan mengenai keadaan dan status serta peruntukan tanah wakaf yang sebenarnya, yang akhirnya akan bertentangan dengan tujuan semula. Di lain pihak juga akan menimbulkan persengketaan di kalangan orang Islam. Keadaan ini tentunya mengurangi kewibawaan dari lembaga wakaf yang oleh agama Islam dipandang sebagai amal shaleh yang mempunyai nilai tinggi tersebut.

Selanjutnya kalau hal itu dibiarkan dan terus berjalan, maka tidak saja mengurangi kesadaran beragama antar umat Islam akan lebih jauh akan menghambat usaha-usaha pemerintah untuk menggalakkan semangat dan bimbingan ke arah pelaksanaan hukum Islam dengan baik sesuai dengan norma dasar yang tertuang dalam Pasal 29 ayat (1) 1945 dan hakekat sila pertama dalam Pancasila.

Mengingat pentingnya arti kehidupan beragama, yang dimaksudkan adalah untuk mencapai kesejahteraan materiil maupun spirituil, khususnya bagi umat yang beragama Islam, maka di dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 telah dicantumkan mengenai perwakafan tanah, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 49 Ayat 3, yaitu :

Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Adapun Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan adalah Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik.

Sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tersebut, pengaturan mengenai perwakafan belum diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, sehingga menimbulkan keresahan-keresahan di kalangan umat beragama Islam, di lain pihak terdapat perbedaan atau persengketaan-persengketaan tanah wakaf yang disebabkan oleh tidak jelasnya status tanah yang mereka wakafkan. Sehingga apabila tidak segera diadakan pengaturan, maka tidak saja mengurangi kesadaran beragama dari mereka yang beragama Islam, bahkan lebih jauh akan menghambat usaha-usaha pemerintah untuk menggalakkan semangat dan bimbingan kewajiban ke arah beragama dan sebagaimana yang terkandung dalam ajaran Pancasila dan digariskan dalam ketetapan MPR No. IV / MPR 1978 tentang GBHN.

Perwakafan adalah merupakan suatu perbuatan hukum dimana tanah tersebut adalah merupakan tanah yang dikeluarkan dari lalu-lintas perdagangan dengan ketentuan bahwa pemakaian atau hasil dari tanah tersebut dipergunakan

untuk suatu tujuan tertentu yang telah ditentukan oleh wakif. Sedangkan tanah-tanah yang dapat diwakafkan dalam UPUA menurut Boedi Harsono adalah : hanya tanah-tanah status hak milik saja yang dapat diwakafkan. ⁽¹⁾

Pada masa sekarang ini bangsa Indonesia sedang giat-giatnya membangun manusia Indonesia sepenuhnya, oleh karena itu diperlukan adanya suatu usaha sarana penunjang, maka salah satu bidang keagamaan yang menyangkut pelaksanaan tugas kantor pertahanan adalah tentang perwakafan menyangkut pelaksanaan tugas kantor pertanahan adalah tentang perwakafan tanah milik, sehingga muncul pendapat dari Abdurrahman, SH sebagai berikut :

Salah satu masalah bidang keagamaan yang menyangkut pelaksanaan tugas keagrariaan adalah tentang perwakafan tanah milik. Wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan keagamaan khususnya bagi umat yang beragama Islam dalam rangka mencapai kesejahteraan spirituil dan materil menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. ⁽²⁾

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977, diharapkan peraturan tersebut dapat berjalan sesuai dengan apa yang menjadi hakekat dan tujuannya serta dapat membimbing masyarakat ke arah kehidupan beragama yang harmonis. Selain itu juga telah terjadi pembahasan hukum di dalam perwakafan tanah, sehingga lembaga wakaf tidak dipandang hanya sebagai

⁽¹⁾ Boedi Hartono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djembatan, Jakarta, hal. 212

⁽²⁾ Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia Seri Hukum Agraria II*, Alumni, Bandung, 1984, hal. 1.

lembaga yang berpijak pada hukum Islam semata. Ini berarti bahwa segala persyaratan dalam pelaksanaannya harus mengindahkan dan memenuhi ketentuan-ketentuan di dalam perwakafan, sehingga lembaga wakaf tidak dipandang hanya sebagai lembaga yang berpijak pada hukum Islam semata. Ini berarti bahwa segala persyaratan dalam pelaksanaannya harus mengindahkan dan memenuhi ketentuan-ketentuan di dalam perwakafan sebagaimana ditentukan di dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 serta peraturan pelaksanaan yang lain. Dengan demikian yang menjadi topik pembahasan dalam penulisan ini adalah suatu masalah yang timbul, khususnya setelah dikeluarkan peraturan yang mengatur tentang perwakafan.

Apabila kita lihat di dalam Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 akan kita jumpai hal-hal yang sifatnya lebih khusus dibandingkan yang terdapat dalam hukum Islam dan hukum adat. Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 diantaranya disebutkan mengenai pengertian wakaf, fungsi, unsur-unsur serta syarat-syarat wakaf, penyelesaian perselisihan dan persoalan lainnya yang menyangkut segi administrasinya.

Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 yang mengatur tentang perwakafan menegaskan sebagai berikut :

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk keperluan keperibadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam dan wakaf tersebut

Sebagai suatu lembaga keagamaan yang diperlukan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan beragama (Islam).

Untuk mempermudah perwakafan tanah yang berobyek pada tanah milik, maka tanah tersebut haruslah sudah bersertifikat, apabila belum maka perlu didaftarkan dan mengajukan permohonan sertifikat kepada kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada.

Selanjutnya mengenai fungsi utama dari sertifikat tersebut adalah :

Sebagai alat bukti hak atas tanah / hak tanggungan. Dapat kita sebut sertifikat hak atas tanah / hak tanggungan itu adalah surat tanda bukti atas tanah / hak tanggungan yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam rangka pendaftaran tanah menurut PP. No. 10 / 1961.⁽³⁾

Pendaftaran tanah-tanah wakaf tersebut fungsinya adalah guna memberikan suatu kepastian hukum, baik mengenai kepastian haknya, maupun pemegang hak tersebut.

B. Perumusan Masalah

Adapun beberapa permasalahan yang dapat penulis kemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan permohonan sertifikat tanah terhadap perwakafan tanah milik ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat dan menunjang penyelesaian sertifikat tanah terhadap perwakafan tanah milik ?

⁽³⁾ Efendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Penerbit : CV. Rajawali, Jakarta, 1986. Hal. 1.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak penulis capai dalam penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan permohonan sertifikat tanah terhadap perwakafan tanah milik.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apakah yang menghambat dan menunjang penyelesaian sertifikat tanah terhadap perwakafan tanah milik.

D. Kegunaan Penelitian

Sedangkan kegunaan penelitian dalam karya ilmiah ini adalah :

1. Secara praktis, yaitu lebih memahami pelaksanaan permohonan sertifikat tanah terhadap perwakafan tanah milik.
2. Secara teoritis, yaitu untuk lebih mendalami faktor apa saja yang menghambat dan menunjang penyelesaian sertifikat tanah terhadap perwakafan tanah milik.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian pada hakekatnya memberikan pedoman mengenai tata cara mempelajari dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapi.⁽⁴⁾

Metodologi dalam arti luas didalamnya menyangkut proses-proses, asas-asas dan prosedur-prosedur tertentu untuk memahami dan memecahkan persoalan-

⁽⁴⁾ Soerjono Sekanto, 1984, hal 6.

persoalan yang ada. Penelitian dapat didefinisikan sebagai suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dimana pelaksanaannya menggunakan metode ilmiah.

Sehubungan dengan suatu penelitian hukum, Soerjono Soekanto berpendapat bahwa penelitian hukum dimaksud sebagai kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.⁽⁵⁾

Berdasarkan uraian di atas, maka untuk memperoleh hasil yang diharapkan dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan metodologi sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Yang penulis gunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yakni hukum yang dikonsepsikan sebagai gejala normatif dalam peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian.

2. Teknik Pengumpulan Data

a. Teknik Observasi (pengamatan)

Yaitu suatu usaha-usaha untuk mendapatkan data-data dengan jalan mengadakan pemilihan secara selektif data yang telah tersedia di obyek penelitian, usaha-usaha ini antara lain :

⁽⁵⁾ Ibid, hal 16.

- Metode kepustakaan (*library research*)
Yaitu penulis mengadakan penelitian kepustakaan dengan maksud untuk mencari keterangan, untuk menambah dan memperkuat kebenaran yang berhubungan dengan permasalahan antara lain dengan membaca, meringkas tulisan (karya ilmiah), perundang-undangan dan beberapa pendapat sarjana.
 - Metode lapangan (*field research*)
Yaitu memperoleh data yang berhubungan langsung dengan obyek lapangan, hal ini penulis pergunakan untuk mendapatkan data-data yang paling mendekati kebenaran data-data yang lebih banyak dan lebih kuat.
- b. Teknik Interview (wawancara)
- Yaitu usaha-usaha untuk mendapatkan data-data dengan jalan mengadakan wawancara atau tanya jawab dengan para responden yaitu yang terdiri dari para pejabat yang berkompeten dalam menangani perwakafan beserta warga masyarakat.

F. Sistematika Penulisan

Sebagaimana dalam setiap penulisan ilmiah, maka guna memudahkan pembahasan dan penulisannya di sini penulis membagi dalam 4 (empat) bab dan masing-masing bab dibagi dalam sub bab sebagaimana tertuang dalam skripsi ini, sebagai berikut :

Bab I : Merupakan bab pendahuluan yang mengungkapkan tentang latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian metode penelitian, sistematika penulisan.

- Bab II : Memuat kajian yang bersifat teoritis tentang pengertian perwakafan tanah milik menurut, hukum adat, hukum Islam dan menurut PP. No. 28 / 1977 serta pendaftaran dan pensertifikatan tanah mengenai tanah milik menurut pendaftaran tanah PP. No. 10 / 1961 dan menurut tata pendaftaran tanah mengenai perwakafan tanah milik, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 / 1977, juga mengungkapkan tentang keberadaan kantor pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.
- Bab III : Akan membahas mengenai peranan kantor pertanahan dalam penyelesaian permohonan sertifikat tanah terhadap perwakafan tanah milik dalam praktek. Untuk itu penulis akan menguraikan tentang hasil penelitian antara lain : mengenai gambaran singkat lokasi penelitian yang terdiri dari letak geografis daerah penelitian, penduduk, pekerjaan dan pendidikan serta agamanya, serta peranan kantor pertanahan dalam penyelesaian permohonan sertifikat tanah wakaf dan faktor penunjang dan penghambat dalam pensertifikatan tanah wakaf juga mengenai analisa masalah.
- Bab IV : Di dalam Bab ini merupakan penutup yang berisikan kesimpulan-kesimpulan dan saran-saran
- Kesimpulan tersebut bermakna merupakan titik pengertian yang paling pokok sebagai hasil dari suatu pembahasan, dan dengan saran-saran diharapkan lebih melengkapinya dan menyempurnakan arti masalah yang dimaksudkan.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Pengertian Perwakafan Tanah Milik

1. Perwakafan Tanah Milik Menurut Hukum Islam

Wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dipergunakan sebagai salah satu sarana, guna pengembangan kehidupan keagamaan (Islam) dalam rangka mewujudkan pembangunan manusia seutuhnya, untuk mencapai kesejahteraan spiritual dan materiil menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Agar tercapai suatu keselarasan antara lembaga-lembaga hukum yang mengatur dan memberikan pedoman serta tata cara dan formalitas tertentu yang akan memberikan pedoman kepastian hukum dan perbuatan itu sehingga benar-benar memenuhi hekekat dan tujuan perwakafan sesuai dengan ajaran agama Islam.

Dalam perkembangan bahwa perwakafan tidak lagi hanya dipandang sebagai suatu lembaga keagamaan yang berdasar pada hukum Islam semata-mata, akan tetapi sudah ditingkatkan kedudukannya sebagai lembaga formal di dalam hukum agraria nasional.

Selanjutnya terlebih dahulu kita lihat perkataan wakaf yang berasal dari kata “waqafa” yang berarti “berhenti” atau diam di tempat atau tetap berdiri atau penahanan. Menurut Achmad Azhar Basyir dalam bukunya Saroso, SH dan Drs. Nico Ngani, SH secara peristilahan maka :

Wakaf berarti menahan harta yang dapat diambil manfaatnya tanpa musnah seketika dan untuk penggunaan yang mubah (tidak dilarang agama), serta dimaksudkan untuk mendapatkan keridhaan Allah SWT.⁽³⁾

Dalam ajaran Islam, tiap-tiap perintah berbuat ibadah yang langsung berhubungan dengan Tuhan selalu dibarengi perintah untuk berbuat amal saleh, yakni amal perbuatan yang berguna untuk kepentingan manusia. Dari sekian banyak amalan saleh, satu diantaranya ialah wakaf. Tentang bagaimanakah keutamaannya melakukan ibadah wakaf ini dapat kita lihat dalam hadits nabi riwayat Muslim dari Abu Hurairah disebutkan bahwa Nabi Muhammad pernah berkata :

“Apabila seseorang telah meninggal dunia, semua pahala amalannya terhenti, kecuali tiga hal yaitu sedekah jariah, ilmu yang bermanfaat dan anak saleh yang selalu mendoakan untuk memohonkan ampunan dosa kedua orang tuanya”.

Wakaf menurut Islam adalah sedekah jariah atau amalan yang pahalanya selalu mengalir walaupun yang melaksanakannya telah meninggal dunia. Dengan kata lain dapat disebut bahwa mewakafkan sesuatu adalah jauh lebih mulia dari bersedekah atau berdarma biasa. Uraian hadits inilah yang tampaknya menjadi pendorong utama atau motivasi warga masyarakat untuk melakukan ibadah wakaf. Karena motivasi ajaran agama Islam itu mereka sampaikan pada suatu anggapan bahwa tidaklah mulia apabila mewakafkan sesuatu atau sebidang tanah itu untuk kepentingan umum tetapi lembaga yang mengelola wakaf itu tidak berlabelkan keislaman atau untuk kepentingan umum yang bukan untuk kepentingan ibadah, misalnya untuk

⁽³⁾ Saroso, Nico Ngani, *Tinjauan Yuridis tentang Perwakafan Tanah Milik*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hal. 5.

lapangan olahraga, gardu, dan sebagainya. Anggapan yang demikian dikhawatirkan akan sangat menghambat pembangunan fisik seseorang yang berasal dari wakaf seseorang di desa.

Selanjutnya penulis akan kemukakan beberapa dari pengertian tentang wakaf :

a. Menurut H. Sulaiman Rasyid :

Wakaf adalah menahan sesuatu benda yang kekal zatnya mungkin diambil manfaatnya guna diberikan di jalan kebaikan. ⁽⁶⁾

b. Menurut Abu Hurairah :

Wakaf adalah penahanan suatu pokok harta dalam tangan pemilikan wakaf dan penggunaannya hasil barang itu yang dapat disebutkan jariah atau *commadatelion* untuk tujuan-tujuan amal shaleh. ⁽⁷⁾

c. Menurut Abu Yusuf dan Imam Muhammad

Wakaf adalah penahanan pokok suatu benda di bawah hukum benda Tuhan Yang Maha Kuasa, sehingga hak pemilikan dari wakif berakhir dan berpindah kepada Tuhan Yang Maha Kuasa untuk sesuatu tujuan yang hasilnya dipergunakan untuk manfaat makhluknya. ⁽⁸⁾

d. Menurut Imam Suhadi, SH :

Wakaf adalah suatu harta benda seseorang yang disahkan dan benda itu ditarik dari benda milik perseorangan dialihkan penggunaannya kepada jalan kebaikan yang diridhai Allah SWT, sehingga benda-benda itu tidak boleh dihutangkan atau dilenyapkan. ⁽⁹⁾

Selanjutnya ada beberapa dalil atau ketentuan yang jadi dasar dari ibadah wakaf menurut ajaran Islam, yaitu :

⁽⁶⁾ Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam*, Attahiyah, Jakarta, 1976, hal. 323.

⁽⁷⁾ Abdurrahman, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita*, Penerbit Alumni, Bandung, 1984, hal. 6.

⁽⁸⁾ *Ibid.*

⁽⁹⁾ Imam Suhadi, *Hukum Wakaf di Indonesia*, Dua Dimensi, Yogyakarta, 1983, hal. 3.

- a. Al Qur'an surat Al-Baqarah ayat 267 yang artinya :
Nafkahkanlah yang baik-baik dari apa yang kamu usahakan. ⁽¹⁰⁾
- b. Al Qur'an surat Ali Imran ayat 92 yang artinya :
Kamu tidak akan mendapat kebajikan, sehingga kamu nafkahkan sebagian barang yang kamu kasihi. ⁽¹¹⁾
- c. Hadits riwayat Jamaah Ali kecuali Buchori dan Ibnu Majah :
Bahwa Nabi bersabda : "Bila anak Adam mati, terputuslah segala amalannya, kecuali tiga macam perkara, yaitu sedekah yang terus-menerus, ilmu yang dipergunakannya atau anak yang saleh yang selalu mendoakan kedua orang tua mereka". ⁽¹²⁾
- d. Hadits Riwayat Buchari Muslim :
Bahwa Umar mendapat tanah di negeri Chibar, lalu ia berkata kepada Rasulullah SAW : Ya Rasulullah apakah yang engkau tahan asal (pokoknya) dan engkau bersedekah dengan dia, Maka bersedekahlah Umar dengan tanah itu dengan syarat pokoknya (asalnya) tidak diwariskan, dihibahkan, dan tiada pula disewakan. ⁽¹³⁾
- e. Hadits Riwayat An-Nasa'I dan Ibnu Majah :
Bahwa Umar pernah berkata kepada Nabi Muhammad SAW "Sesungguhnya saya mempunyai harta yang lebih saya kasihi daripada itu, sesungguhnya saya hendak bermaksud menyedekahkannya", jawab Nabi : "Engkau tahan pokoknya (asalnya) dan sedekahkanlah buahnya". ⁽¹⁴⁾

Dengan adanya hadits dan ayat-ayat suci Al Qur'an tersebut teranglah kepada kita, bahwa berwakaf bukan seperti berderma biasa, tetapi lebih besar ganjarannya dan manfaatnya terhadap diri yang berwakaf sendiri, karena ganjarannya wakaf itu terus mengalir selama barang itu masih berguna,

⁽¹⁰⁾ Mahmud Junus, *Al-Qur'an dan Terjemahan Maknanya*, Penerbit CV. Alhidayah, Jakarta, hal. 44.

⁽¹¹⁾ *Ibid*, hal. 61.

⁽¹²⁾ Abdurahman, *Op. Cit*, hal. 7.

⁽¹³⁾ Abdurahman, *Op. Cit*,

⁽¹⁴⁾ Abdurahman, *Op. Cit*,

terhadap masyarakat dapat menjadi pemacu untuk kemajuan yang seluas-luasnya dan juga dapat menyumbat arus kerusakan.

Lihatlah negeri-negeri Islam jaman dahulu, karena adanya wakaf umat Islam dapat maju dan malahan sampai sekarang telah beratus-ratus tahun bahkan seribu tahun, masih juga kekal buah wakaf mereka itu. Di jaman serba rumit ini masih dapat juga merasakan makan lezatnya buah wakaf mereka dahulu.

2. Perwakafan Tanah Milik Menurut Hukum Adat

Pada hekekatnya lembaga wakaf ini adalah berasal dari hukum Islam, akan tetapi pada kenyataannya seakan-akan sudah merupakan kesepakatan di kalangan ahli hukum kita untuk memandang masalah wakaf ini sebagai masalah dalam hukum adat Indonesia, hal ini adalah dikarenakan susah meresap penerimaan lembaga wakaf ini dalam masyarakat Indonesia dan dianggap sebagai suatu lembaga hukum yang timbul sebagai hukum adat / kebiasaan dalam pergaulan hidup mereka, adalah merupakan atau termasuk suatu lembaga hukum Islam yang telah diterima di banyak daerah Nusantara ini, di samping istilah wakaf, sebagai *kriminologis yuridis* artinya di kalangan para ahli hukum Belanda dahulu dikenal pula istilah *Vrome sticting*. Dalam tahun 1922 umpamanya Mr. Dr. Koesoema Atmadja telah menyusun suatu disertasi pada Universitas Leiden di bawah pihak hukum adat Prof. Mr. Van Volen Hoven berkenaan dengan lembaga wakaf ini, dengan judul *Mohammedaansche Vrome Stictingen*.

Menurut pendapatnya sekalipun masalah tentang wakaf didasarkan pada ketentuan dan ajaran agama Islam, akan tetapi lembaga wakaf ini sudah dikenal di Indonesia sebelum kedatangan agama Islam. Pada saat itu (1922) ia tunjukkan ada beberapa jenis wakaf yang tidak dan tunduk oleh peraturan agama Islam, sebagai contoh dikatakannya :

Pada suku Badui di Cibero (Banten Selatan) dikenal *Humaning Huma* adalah ladang-ladang ini tiap-tiap tahun dimakan secara bersama-sama dan hasilnya dipergunakan untuk kepentingan bersama.

Di pulau Bali ada pula semacam lembaga wakaf dimana terdapat tanah dan barang-barang lain, seperti benda-benda perhiasan untuk pesta, yang menjadi milik candi atau dewa-dewa yang tinggal di sana.

Di Lombok terdapat tanah yang dinamakan *Tanah pareman* adalah tanah yang dibebaskan dari pajak *Landrete* yang diserahkan pada desa-desa, subak, juga kepada candi untuk kepentingan bersama.

Apakah sebenarnya yang dimaksud dengan wakaf menurut pengertian hukum adat ? Dalam pengertiannya wakaf dirumuskan sebagai berikut :

Suatu perbuatan hukum dengan perbuatan mana suatu barang keadaan telah dikeluarkan / diambil kegunaannya dalam lalu lintas masyarakat semula, guna kepentingan seseorang / orang tertentu guna seseorang maksudnya / tujuan / barang tersebut sudah berada dalam tangan mati. ⁽¹⁵⁾

Perlu diketahui di sini, wakaf adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bersifat tersendiri dan dipandang dari suatu sudut tertentu

⁽¹⁵⁾ Abdurrahman, *Op. Cit.*, hal. 15.

bersifat rangkap, maksud bersikap rangkap ialah bahwa perbuatan itu di satu pihak adalah suatu perbuatan mengenai tanah atau benda yang menyebabkan obyek itu mendapat kedudukan hukum yang khusus, tetapi di lain pihak, perbuatan itu menimbulkan suatu badan dalam hukum sebagai subjek hukum. Jadi melalui proses perwakafan ini maka barang yang diwakafkan telah dikeluarkan dari lalu lintas hukum, sehingga tidak mungkin lagi untuk diikutsertakan dalam transaksi hukum.

Proses alih status barang juga berakibat perubahan dalam status hukum sebagai obyek hukum menjadi subjek hukum yang berstatus sebagai badan hukum, ketentuan ini menurut hukum adat.

Di kalangan para ahli hukum timbul perbedaan pendapat tentang masalah perwakafan ini, ada pendapat menyatakan bahwa perbuatan serupa ini hanya diperkenankan buat tujuan tertentu yang bersifat ibadah dan sholeh, di samping itu adapula pendapat yang memungkinkan orang untuk mewakafkan tanah dan benda lainnya untuk sembahyang, tujuannya asalkan bertentangan dengan ketentuan hukum-hukum Islam.

Pada umumnya wakaf ini dapat dibedakan dalam dua macam, yaitu :

1. Wakaf yang memperuntukkan tanah perumahan buat masjid atau surau (jika perlu ditambah dengan tanah pertanian yang hasilnya diperuntukkan buat pemeliharaan masjid dan buat nafkah pegawainya, ditambah juga dengan kitab Al Qur'an untuk dipakai di masjid itu).

2. Wakaf yang memperuntukkan sebagian daripada kekayaan, bagian yang tidak dapat dipindahkan selama-lamanya buat anak cucu yang diperkenankan memungut hasilnya.

Menurut hukum adat pembuat wakaf harus mempunyai hak dan kuasa penuh atas barang yang diwakafkan, barangnya harus ditunjukkan dengan jelas dan tidak boleh dipakai ke arah yang terlarang menurut agama Islam tujuannya harus halal, harus dilukiskan dengan kata-kata yang sejelas-jelasnya, orang yang menerima harus ditunjuk dengan jelas dan mereka menyatakan menerima baik perwakafan itu (kabal).

Menurut hukum adat pembuat wakaf dapat menetapkan pengurusannya dengan jalan mengangkat seorang pengurus, bilamana pengurus tidak ada maka kepala pegawai masjid menurut hukum diharuskan mengurusnya itupun di Jawa, bilamana pembuatan wakaf itu sudah terlaksana sepenuhnya (untuk itu kebanyakan dibuat surat akte), maka kedudukan hukum daripada barang itu diatur oleh hukum adat (yang tidak pengaruhi oleh hukum Islam) atau unsur-unsur agama, segala tindakan yang berupa pemanfaatan benda yang bersangkutan untuk mencapai tujuannya adalah kewajiban si pengurus, termasuk juga menuntut perkara.

Menurut hukum adat andaikata wakaf itu semata hanya bersangkutan dengan hukum tak tertulisnya orang-orang pribumi saja, maka akan cukuplah akan tokoh hukum (*rech asfiguor*) demikian yaitu, pada suatu benda yang tidak ada pemujaannya dan tujuannya ditentukan dengan lengkap dan tujuannya itu dapat dicapai sepenuhnya bila perlu dengan memaksa supaya

aturan-aturan itu bisa berlaku sebagai hukum wakaf itu. Tetapi pada saat bila wakaf itu bersinggungan dengan sistem hukum tertulis yang berdasarkan paham bahwa semua barang-barang yang berhubungan hukum harus ada pemilikinya, satu contoh : Kitab Undang-undang Hukum Pidana itu harus dianggap, bahwa memang ada seorang pemilik atas barang yang diwakafkan itu jadi ada wakaf yang mempunyai seorang pengurus sebagai wakilnya, oleh karenanya tokoh itu menjadi lengkap, perbuatan-perbuatan hukum mengenai wakaf (misalnya menjual sesuatu kepada wakaf) dapat dilaksanakan juga dalam hukum yang tak tertulis.

3. Perwakafan Tanah Milik Menurut PP. No. 28 / 1977

Sebelum penulis menguraikan pengertian wakaf menurut PP. No. 28 / 1977, akan penulis uraikan terlebih dahulu tentang dasar-dasar hukum mengenai masalah wakaf di Indonesia sebelum kemerdekaan Republik Indonesia. Persoalannya tentang wakaf ini diatur dalam hukum adat yang sifatnya tidak tertulis dengan mengambil sumber dari hukum Islam. Di samping itu oleh pemerintah kolonial dahulu telah dikeluarkan berbagai peraturan yang mengatur tentang persoalan wakaf ini sebagaimana termuat dalam bijblat-bijblat tahun 1905 No. 6196, tahun 1931 No. 12573, tahun 1933 No. 13390 dan tahun 1935 No. 13480.

Pengaturan tentang persoalan wakaf yang berasal dari jaman kolonial tersebut, pada jaman kemerdekaan dirasa kurang memadai dan sudah banyak ketinggalan. Oleh karena itu dalam rangka pembaharuan hukum agraria di negeri kita persoalan tentang perwakafan tanah ini diberikan perhatian yang

khusus sebagaimana terlihat dengan adanya Bab XI dari UUPA No. 5 Tahun 1960 tentang hak tanah untuk keperluan suci dan sosial.

Pasal 49 UUPA memberikan ketentuan sebagai berikut :

1. Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk kepentingan 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 dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan hak pakai.
3. Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur oleh Peraturan Pemerintah.⁽¹⁶⁾

Tentang masalah perwakafan tanah milik yang tertera di dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, maka pelaksanaannya dikeluarkan PP No. 28 tahun 1977 dan lembaran negara No. 38 tahun 1977, mengatur tentang perwakafan tanah milik.

Yang dimaksud dengan wakaf menurut PP. No. 28 tahun 1977 dituangkan dalam pasal 1 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut :

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.⁽¹⁷⁾

⁽¹⁶⁾ Abdurahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 129.

⁽¹⁷⁾ Abdurahman, *Op. Cit*, hal. 54.

Dari perumusan tersebut di atas, maka dapat penulis kemukakan bahwa pengertian wakaf tidak lain adalah perbuatan hukum seseorang, beberapa orang atau badan-badan hukum yang menyangkut wakaf sosial saja mengenai bendanya hanyalah tanah hak milik yang mempunyai sifat terkuat dan terpenuhi.

Pelaksanaan perwakafan mempunyai dua aspek, agamis dan administrasi. Sebagai suatu lembaga kebajikan dalam agama Islam sudah sewajarnya perwakafan mengikuti ketentuan dalam agama, tentang keabsahannya, serta usaha menjaga kelestariannya, harus mengikuti sesuai dengan hukum positif yaitu peraturan pemerintah, serta peraturan pelaksanaannya sehubungan dengan masalah perwakafan tanah milik.

Upaya yang paling tepat untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan adalah pendaftaran tanah-tanah wakaf ini. Oleh sebab itu wakif yang mewakafkan tanah miliknya perlu didaftarkan sebab kalau belum maka tanah tersebut masih berstatus tanah hak milik, sehingga secara yuridis kalau wakif sudah meninggal, masih merupakan harta waris yang terbuka. Lain halnya kalau sudah didaftarkan, maka tanah wakafnya itu mempunyai kekuatan hukum.⁽¹⁸⁾

⁽¹⁸⁾ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, 1983, hal. 46.

B. Pendaftaran Tanah dan Pensertifikatan Tanah

1. Pendaftaran Tanah Menurut PP. No. 10 / 1961

Masalah pendaftaran hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum yang sesuai dengan ketentuan dalam PP. No. 10 tahun 1961, setiap kantor agraria Kabupaten / Kotamadya sekarang kantor pertanahan diharuskan membuat suatu daftar tanah, yang terbagi dalam 4 macam daftar sebagai berikut :

- a. Daftar tanah : ini untuk mendaftarkan dan mendaftar tanah yang terdapat dalam suatu Kabupaten / Kotamadya.
- b. Daftar nama : ini memuat daftar nama orang-orang yang mempunyai suatu hak atas tanah.
- c. Daftar buku tanah : ini memuat hak-hak atas tanah serta peralihan hak itu.
- d. Daftar surat ukur : ini merupakan kumpulan surat ukur surat yang menguraikan keadaan letak, serta luas tanah yang jadi objek suatu hak yang telah didaftar dalam buku tanah.

Dengan adanya sesuatu data daftar atas tanah ini dicantumkan dalam suatu daftar namun mengenai hak-hak atas tanah sehingga setiap orang dapat dengan mudah mengetahui apa yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah.

Dengan adanya data-data yang ada dari sebidang tanah di kantor pertanahan, dengan demikian lalu-lintas hukum berkenaan dengan adanya peralihan atau pembebanan atas tanah tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tertib serta tidak memakan waktu yang terlampau lama, maka dapat

diambil kesimpulan bahwa pendaftaran tanah / pendaftaran hak atas tanah yang diselenggarakan ini bertujuan memberikan kepastian hak yaitu :

1. Untuk memungkinkan orang-orang yang memegang hak atas tanah itu dapat dengan mudah membuktikan diri bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut, apa yang dipegangnya, letak dan luas tanahnya.
2. Untuk memungkinkan kepada pihak ketiga atau siapapun guna mengetahui dengan mudah hal-hal apa saja yang ia ingin ketahui berkenaan dengan sebidang tanah, calon kreditur dan lain sebagainya.

Berdasarkan hal tersebut, maka maksud dan tujuan pemerintah mendaftarkan tanah atau hak atas tanah ialah untuk menjamin kepastian hukum berkenaan dengan data-data yang pasti mengenai sebidang tanah yaitu dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan atau dalam rangka membuka kesempatan kepada umum yang ingin mengetahui tentang tanah tersebut.

Undang-Undang No. 5 / 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan peraturan pemerintah No. 10 / 1961, tentang pendaftaran tanah telah meletakkan 2 (dua) kewajiban pokok yaitu :

1. Kewajiban bagi Pemerintah Republik Indonesia secara desa demi desa, kewajibannya adalah meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya
 - c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang dipegangnya.

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, maka terlebih dahulu pemerintah harus mengadakan pengukuran secara menyeluruh untuk selanjutnya membuat pemetaan yang lengkap membukukan seluruh hak-hak atas tanah maka barulah dapat dilaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanah di atas permohonan-permohonan pemegang hak yang bersangkutan serta pemberian surat tanda bukti yang disebut sertifikat.

2 Tata Cara Pendaftaran Tanah Menurut PP No. 24 / 1977

Pendaftaran tanah menurut PP. No. 24 / 1977 dalam Pasal 1 Ayat 1 :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenal barang-barang tanah dan satuan-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.

Sementara dalam bab lain termuat juga mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah yang didaftar berdasarkan PP No. 10 / 1961 tentang pendaftaran tanah. Dimana menurut pasal 11 mengenai pelaksanaan pendaftaran seperti yang dimaksud dalam Ayat 9 Pasal 1 yaitu :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis / serentak dan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu satu atau beberapa obyek, dimana pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - Pembuktian hak dan pembukuannya
 - Penertiban sertifikat
 - Penyajian data fisik dan data yuridis
 - Penyimpanan daftar umum dan dokumen
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
- Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
 - Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Ketentuan tersebut merupakan hasil penyimpangan seperlunya dari ketentuan Pasal 19 PP. No. 10 / 1961 maka :

1. Yang bertindak sebagai PPAIW adalah pejabat yang diangka dan diberhentikan oleh Menteri Agama, sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (2) PP. No. 28 / 1977.
2. Bentuk akte ikrar wakaf ditentukan oleh Menteri Agama sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (3) PP. No. 28 / 1977.
3. Biaya-biaya yang berkenaan dengan pembuatan akta ikrar wakaf dan untuk para saksi ditetapkan oleh Menteri Agama.

Menurut ketentuan tersebut, maka semua tanah yang diwakafkan harus didaftarkan pada kantor sub direktorat pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, setelah akta ikrar wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ayat (4) dan ayat (5) pasal 9, maka pejabat pembuat akta ikrar wakaf atas nama Nadzir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati / Walikota Kepala Daerah atau Kepala Sub. Direktorat Pertanahan setempat untuk mendaftarkan perwakafan tanah-tanah milik yang bersangkutan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 / 1961, PPAIW berkewajiban untuk

mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kantor Sub. Direktorat pertanahan setempat atas tanah-tanah yang telah dibuatkan akta ikrar wakaf.

Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah atau Kepala Sub. Direktorat Pertanahan setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1) mencabut perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya. Menurut pasal 10 ayat (3) PP. No. 28 / 1978 ditentukan bahwa jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat maka pencatatan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya. Kemudian dalam pasal 7 ayat (2) PMDN Rp. 6 / 1977 menentukan jika tanah milik yang diwakafkan belum terdaftar di kantor sub. Direktorat pertanahan kabupaten/kotamadya atau belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan setelah tanah tersebut dibuat sertifikatnya.

Jika suatu bidang tanah akan diwakafkan sebagian, maka oleh calon wakif terhadap bidang tanah tersebut harus dilakukan pemisahan terlebih dahulu atas bagian-bagian yang tidak diwakafkan dan bagian yang akan diwakafkan. Masing-masing bagian bidang tanah tersebut pada ayat (1) pasal ini dibuatkan buku tanah dan sertifikatnya tetap atas nama calon wakif. Untuk keperluan pendaftaran perwakafan tanah-tanah hak milik kepada kantor sub. Direktorat pertanahan kabupaten / kotamadya setempat harus diserahkan :

1. Serfikat tanah yang bersangkutan.
2. Akta ikrar wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat.
3. Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama kecamatan setempat mengenai nadzir yang bersangkutan.

Dalam hal bidang tanah milik yang diwakafkan tersebut belum terdaftar atau belum ada sertifikatnya, maka kepada Kantor Sub. Direktorat Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat harus diserahkan :

1. Surat permohonan konvensi / penegasan haknya
2. Surat-surat bukti pemilikan tanahnya serta surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan permohonan konvensi dan pendaftaran haknya
3. Akta ikrar wakaf yang dibuat oleh PPAIW setempat

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenal Perwakafan Menurut Inpres No. 1 / 1991

Dalam Inpres No. 1 / 1991 presiden telah menginstruksikan kepada Menteri Agama untuk menyebarluaskan kompilasi hukum Islam yang terdiri dari :

- a. Buku I tentang hukum perkawinan
- b. Buku II tentang hukum kewarisan
- c. Buku III tentang hukum perwakafan

Dalam hal ini penulis akan membahas Buku III tentang hukum perwakafan. Selanjutnya mengenai pelaksanaan Inpres No. 1 / 1991 dikeluarkanlah keputusan Menteri Agama No. 154 / 1991. Dimana perwakafan menurut Inpres No. 1 / 1991 adalah :

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.

Sedangkan tata cara pendaftaran menurut Inpres No. 1 / 1991 adalah sebagai berikut :

- Pasal 223 :
- (1) Pihak yang mewakafkan dapat menyatakan ikrar wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf.
 - (2) Isi dan bentuk ikrar wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf.
 - (3) Pelaksanaan ikrar, demikian pula pembuatan akta ikrar wakaf, dianggap syah jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi.
 - (4) Dalam pelaksanaan ikrar seperti yang dimaksud di atas pihak yang mewakafkan diharuskan menyerahkan kepada pejabat yang tersebut dalam Pasal 215 Ayat 6 Inpres No. 1 / 1991 surat-surat sebagai berikut :
 - a. Tanda bukti pemilikan harta benda
 - b. Jika benda yang diwakafkan berupa benda tidak bergerak, maka harus disertai surat keterangan dari Kepala desa, yang diperkuat oleh camat setempat yang menerangkan pemilikan benda tidak bergerak dimaksud.
 - c. Surat atau dokumen tertulis yang merupakan kelengkapan dari benda tidak bergerak yang bersangkutan.

Pasal 224 : Setelah akta ikrar wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 223 Ayat 3 dan 4, maka Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas nama nadzir yang bersangkutan diharuskan mengajukan permohonan kepada camat untuk mendaftarkan perwakafan benda yang bersangkutan guna menjaga keutuhan dan kelestariannya.

C. Keberadaan Kantor Pertanahan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) tahun 1988 telah menegaskan antara lain bahwa dalam pola umum Repelita V dinyatakan pembangunan sebagai pengamalan Pancasila pada hakekatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya dan masyarakat Indonesia secara menyeluruh. Oleh karena itu sasaran utama pembangunan jangka panjang 25 tahun kedua adalah terciptanya kualitas manusia terutama masyarakat di Indonesia ini.

Dengan segala keberhasilan dalam repelita itu sebagaimana tercermin dalam wujud keadaan pada kurun waktu tersebut, dan dewasa ini masih ada permasalahan-permasalahan yang memerlukan perhatian khusus, terutama dalam bidang pertanahan yang seringkali menimbulkan suatu gejolak di masyarakat yang sulit teratasi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas serta untuk menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan secara tuntas dipandang perlu meninjau

kembali kedudukan tugas dan peranan dari Direktorat Jenderal Pertanahan Departemen Dalam Negeri dan meningkatkannya menjadi suatu lembaga yang menangani bidang pertanahan secara nasional.

Lebih lanjut untuk dapat menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan secara tuntas, maka telah dikeluarkan suatu Kepres. No. 26 / 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional dan merupakan suatu lembaga pemerintah non departemen dan bertanggung jawab langsung kepada presiden.

Badan Pertanahan Nasional ini bertugas membantu dalam mengelola dan mengemban administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan lainnya, yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden dan selanjutnya badan pertanahan ini bertanggung jawab langsung kepada presiden.

Sebab itu sebagai tindak lanjut dari Kepres No. 26 / 1988 maka telah dikeluarkan Surat Keputusan Kepala Badan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten / kotamadya di seluruh Indonesia. Kantor wilayah pertanahan di tingkat propinsi merupakan instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional yang berada dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Selain itu di kabupaten / kotamadya dibentuk instansi vertikal dari Badan Pertanahan yang bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi yang disebut Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Kepres. No. 28 / 1988 tentang BPN tersebut maka Keputusan Kepala BPN No. 1 / 1989, bagian pertama (1) mengenai kedudukan, tugas dari kantor pertanahan di kabupaten / kotamadya menyebutkan :

- Pasal 25 (1) Menyebutkan bahwa kantor pertanahan di kabupaten / kotamadya, yang selanjutnya dalam keputusan ini disebut kantor pertanahan adalah instansi vertikal dari BPN yang berada dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi.
(2) Menyebutkan bahwa kantor pertanahan dipimpin oleh seorang kepala.
- Pasal 26 berbunyi bahwa kantor pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi BPN dalam lingkungan wilayah kabupaten / kotamadya yang bersangkutan.⁽¹⁹⁾

Selanjutnya berdasarkan keputusan Kepala BPN No. 1 / 1989 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah BPN di propinsi dan kantor pertanahan di kabupaten / kotmadya dalam bagian kedua mengenai susunan organisasi kantor pertanahan disebut sebagai berikut, yaitu : yang terdapat dalam Pasal 28 menyebutkan bahwa kantor pertanahan terdiri dari :

- a. Sub bagian tata usaha
- b. Seksi pengaturan penguasaan tanah
- c. Seksi penata gunaan tanah
- d. Seksi hak-hak atas tanah
- e. Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah

⁽¹⁹⁾ AP. Parlindungan, *Op. Cit*, hal. 251.

Dalam Pasal 45 dinyatakan bahwa seksi pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai tugas melakukan pengukuran, pemetaan, serta menyiapkan pendaftaran, peralihan dan pembebanan hak serta bimbingan PPAT. Dan selanjutnya disebutkan pula dalam Pasal 46, seksi pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai peranan :

- a. Melakukan identifikasi, penyuluhan, pemetaan dan menyiapkan pendaftaran konversi milik adat.
- b. Menyiapkan pendaftaran hak berdasarkan hak dan pengakuan hak, mengumpulkan data informasi pertanahan, daftar-daftar umum dan warkah di bidang pengukuran dan pemetaan.
- c. Menyiapkan peralihan hak atas tanah, pembebasan hak atas tanah dan bahan pembinaan PPAT serta menyiapkan saran-saran daftar isian di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah. ⁽²⁰⁾

Sedangkan seksi pengukuran dan pendaftaran tanah terdiri dari :

- a. Sub seksi pengukuran, pemetaan dan konversi
- b. Sub seksi pendaftaran hak dan informasi pertanahan
- c. Sub seksi peralihan hak dan pembebanan hak dan PPAT.

Selanjutnya dalam Pasal 48 keputusan Kepala BPN No. 1 / 1989 disebutkan :

1. Sub seksi pengukuran, pemetaan dan konversi mempunyai tugas melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dalam, menyiapkan pendaftaran konversi tanah milik adat.

⁽²⁰⁾ AP. Parlindungan, *Op. Cit*, hal. 256.

2. Sub seksi peralihan hak, pembebanan hak dan PPAT mempunyai tugas menyiapkan penyelesaian peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan bahan-bahan bimbingan PPAT, serta menyiapkan daftar isian di bidang pengukuran dan daftar tanah.

Struktur organisasi kantor pertanahan tersebut dapat kita lihat betapa banyaknya pembagian tugas yang diberikan dengan pelaksanaan pembagian yang diberikan berkenaan dengan pelaksanaan pembagian tugas pokok dari kantor pertanahan di bidangnya baik vertikal maupun horizontal atau melalui mekanisme kerja, sedemikian rupa dimungkinkan timbul berbagai kesulitan sehubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah / pendaftaran hak yang sekaligus akan menimbulkan kesalahpahaman dalam pembuatan sertifikat tanah.

Menurut Bachtiar Efendi, faktor-faktor yang dirasa berpengaruh kuat terhadap mekanisme kerja tersebut di atas yaitu sebagai berikut :

Antara lain jumlah pegawainya, kualitas pegawainya yang bersangkutan, dimana dengan jumlah pegawai yang terbatas akan mengakibatkan pula terbatasnya hasil yang diharapkan, sehingga dapat dengan sendirinya akan menghambat pelaksanaan pendaftaran hak itu sendiri yang akan antara lain akan tidak mustahil akan keliru dan sebagainya. Di samping itu kualitas pegawai merupakan faktor yang menentukan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah. Tenaga-tenaga akademis dan spesialis di bidang pertanahan yang di masa sekarang ini masih kurang haruslah pula diperbanyak dan disebarluaskan ke seluruh pelosok tanah air agar program pendaftaran tanah dapat terlaksanakan sebaik mungkin. ⁽²¹⁾

⁽²¹⁾ Bachtiar Efendi, *Kumpulan Tulisan tentang Tanah*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 65.

Di samping faktor-faktor tersebut di atas, juga faktor-faktor mentalitas aparat pelaksanaannya juga turut serta menentukan berhasilnya pelaksanaan program pendaftaran tanah dan oleh karena itu perlu diingatkan sehingga mereka lebih menghayati arti pentingnya pelayanan mereka berikan pada masyarakat. Juga faktor-faktor peralatan khususnya sehubungan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah / pendaftaran hak, haruslah mendapat perhatian, misalnya peralatan fotogramatis, alat ukur teoritis, alat ukur jarak elektronis, alat ukur cetak peta, potret otomatis dan sebagainya, dimana untuk setiap kantor pertanahan kabupaten / kotamadya peralatan seperti ini ada, sehingga pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah / pendaftaran hak dalam rangka pengeluaran sertifikat tanah khususnya dalam perwakafan tanah akan mantap dalam hasilnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kita berusaha untuk menghilangkan hambatan-hambatan yang dirasa serta berusaha memikirkan sesuatu cara yang sederhana dalam penyelesaian pekerjaan dari aparat pertanahan, sehingga dalam waktu yang relatif singkat semua tanah akan terdaftar peralihan haknya, sehingga apa yang menjadi tujuan dari pemerintah tercapai. Sebab dengan adanya sertifikat keberadaan tanah tersebut menjadi kuat atau mempunyai kepastian hukum.

BAB III
PELAKSANAAN PERMOHONAN SERTIFIKAT TANAH
TERHADAP PERWAKAFAN TANAH

A. Gambaran Singkat Lokasi Penelitian

Data monografi penting pula diuraikan dalam pembahasan bab ini, oleh karena diharapkan untuk dapat dipakai sebagai gambaran umum mengenai situasi atau keadaan di Kecamatan Gunung Pati. Namun dalam penyajian data berikut ini penulis hanya menguraikan sebagian saja data-data monografi yang ada, yakni meliputi luas wilayah, batas-batasnya, serta jumlah penduduk dengan perincian jumlah pemeluk agamanya.

Maksud penulisan yang sifatnya hanya terbatas ini, agar nantinya tidak terlalu luas, sehingga akan menyimpang dengan pokok bahasan. Sebab dirasakan penting adalah mengetahui jumlah pemeluk pada masing-masing agama terutama agama Islam. Dengan demikian akan dapat diketahui bagaimana atau sejauh manakah pengaruhnya terhadap perwakafan.

Selanjutnya penulis uraikan berikut ini :

1. Luas Wilayah

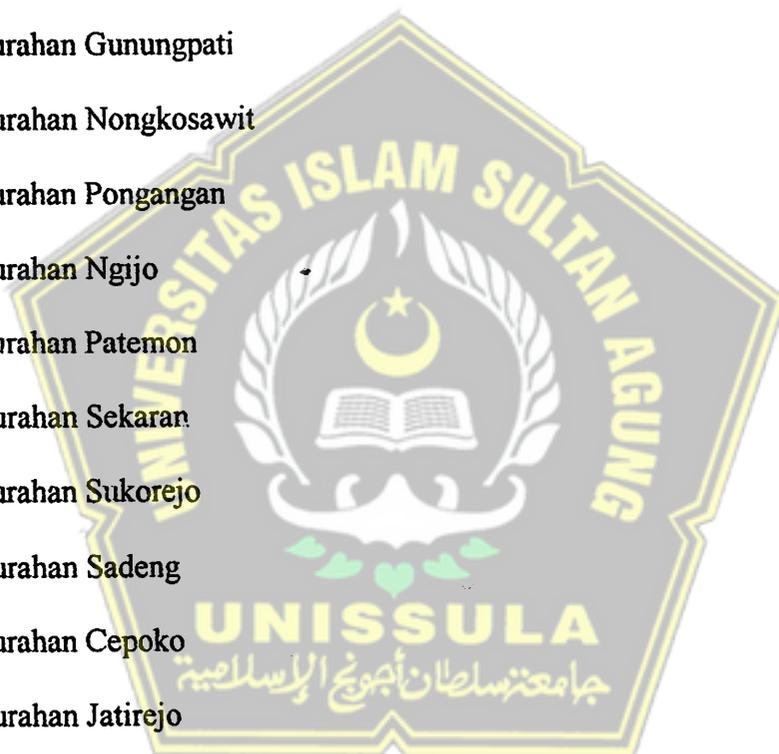
Kecamatan Gunung Pati mempunyai luas wilayah 5,268 Ha dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kecamatan Gajah Mungkur
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kecamatan Ungaran

- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kecamatan Ungaran
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Mijen

Dan dilihat dari segi pemerintahan, Kecamatan Gunung Pati terdiri dari 16 kelurahan, antara lain :

1. Kelurahan Pakintelan
2. Kelurahan Mangunsari
3. Kelurahan Plalangan
4. Kelurahan Gunungpati
5. Kelurahan Nongkosawit
6. Kelurahan Pongangan
7. Kelurahan Ngijo
8. Kelurahan Patemon
9. Kelurahan Sekaran
10. Kelurahan Sukorejo
11. Kelurahan Sadeng
12. Kelurahan Cepoko
13. Kelurahan Jatirejo
14. Kelurahan Sumurejo
15. Kelurahan Kali Segoro
16. Kelurahan Kandri



Tabel 1
Mata Pencaharian Penduduk
Kecamatan Gunung Pati

No.	Pekerjaan Penduduk	Jumlah
1.	Buruh industri	11.425 orang
2.	Buruh tani	9.817 orang
3.	Buruh bangunan	9.801 orang
4.	Pedagang	1.655 orang
5.	PNS	1.176 orang
6.	Petani	1.091 orang
7.	Penangguran	452 orang
8.	TNI / Polri	145 orang
9.	Pensiunan / Purna	357 orang
10.	Buruh pertambangan	89 orang
11.	Pengrajin / industri kecil	72 orang

Sumber data : Kantor Urusan Agama Kecamatan Gunung Pati, 2003.

Melihat data-data yang ada pada tabel 1, bahwa penduduk Kecamatan Gunung Pati lebih banyak bermata pencaharian sebagai buruh industri yang jumlahnya 11.425 orang.

B. Peranan Kantor Pertanahan Dalam Perwakafan Tanah Milik

Telah dikemukakan di muka bahwa tugas kantor pertanahan secara umum yaitu membantu dalam mengelola dan mengemban administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan lainnya. Terlepas dari bab tersebut di atas, penulis di sini akan membahas peranan kantor pertanahan yang lebih khusus yaitu dalam hal perwakafan tanah milik.

Menurut responden kami bahwa hanya dengan mengeluarkan sertifikat tanah, kantor pertanahan akan memberi peranan yang sangat penting dalam perwakafan tanah, karena akan lebih mudah mengurus masalah perwakafan dengan adanya tanah milik yang sudah bersertifikat dan akan lebih mudah mengadakan pencatatan wakaf.

Selain mengeluarkan sertifikat tanah khususnya untuk tanah wakaf, maka kantor pertanahan didalam memasyarakatkan sertifikat juga mengadakan penyuluhan pada aparat pemerintah khususnya di daerah pedesaan akan berhasil.

Didalam peralihan sertifikat dari tanah milik menjadi tanah wakaf, pihak kantor pertanahan mengadakan pengukuran dan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan selanjutnya dibukukan dan di dalamnya dicantumkan mengenai sebab perubahan yaitu dalam hal ini adalah menjadi tanah wakaf. Ini dimaksudkan untuk membedakan tanah milik menjadi tanah wakaf yang tujuannya yaitu mengeluarkan tanah wakaf dari lalu lintas perdagangan. Karena tanah wakaf ini sifatnya kekal dan menurut Islam / Hukum Islam dipandang sebagai milik Allah SWT semata-mata dan digunakan untuk kepentingan agama Islam.

Bahwa kita belum menyadari betapa mulia dan agungnya ajaran agama Islam itu, dimana diantara salah satu ajarannya ialah memerintahkan pada umatnya untuk mengorbankan sebagian hartanya demi kepentingan agama dan masyarakat khususnya umat Islam. Ajaran agama tersebut telah menjiwai sebagian besar bangsa Indonesia yang beragama Islam. Kondisi seperti ini hendaknya patut kita syukuri dan kita ambil sebagai suri tauladan untuk mengingat atau mengikuti jejak para wakif, dimana hasil harta wakaf antara lain dapat meningkatkan syiar agama Islam dalam pembangunan bangsa Indonesia seluruhnya berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Bagi orang yang berwakaf,

yang mengurus dan mengamankan tanah wakaf maka Allah SWT akan memberi pahala yang tiada hentinya selama tanah wakaf tersebut masih bermanfaat bagi perkembangan agama Islam.

Tanah wakaf mempunyai potensi yang sangat besar dalam perkembangan agama Islam dan pembangunan nasional, saat ini juga dapat mengurangi adanya kebodohan dan kemiskinan dan keterbelakangan umat. Namun dalam hal ini pendayagunaan dan pengelolaannya perlu suatu kehati-hatian dan secara baik agar dapat berdaya guna dan berhasil tujuan wakaf tersebut.

Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN) Tahun 1988 telah menegaskan antara lain bahwa dalam pola umum Repelita IV dinyatakan pembangunan sebagai pengamalan Pancasila pada hakekatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya dan masyarakat Indonesia secara menyeluruh. Oleh karena itu sasaran utama pembangunan jangka panjang 25 tahun kedua adalah tercipta kualitas manusia terutama masyarakat di Indonesia ini.

Dengan segala keberhasilan yang telah dicapai dalam Repelita IV sebagaimana tercermin dalam wujud keadaan pada waktu tersebut, dewasa ini masih ada masalah yang memerlukan perhatian dalam Pelita V antara lain : zakat, wakaf dan sedekah dan ibadah sosial lainnya yang telah melembaga pada masyarakat yang merupakan potensi yang amat besar dan dapat dikembangkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat luas khususnya perkembangan agama Islam.

C. Peranan PPAIW Dalam Penyelesaian Permohonan Sertifikat Tanah Wakaf

Menurut keterangan responden, yaitu Bapak Drs. M. Kholid selaku ZAWAIBSOS di Kantor Urusan Agama Kecamatan Gunung Pati bahwa

pelaksanaan tata cara perwakafan tanah milik di masyarakat tempat lokasi penelitian banyak dilaksanakan dengan cara yang sangat sederhana, sesuai dengan hukum Islam yang ada. Hal tersebut dikarenakan masyarakat mayoritas beragama Islam, sehingga pelaksanaan wakaf didorong oleh semangat keagamaan yang kuat. Dengan demikian, hal ini telah besar pengaruhnya terhadap perwakafan, dimana dapat terlihat dengan adanya data-data mengenai tanah wakaf beserta penggunaannya yang dapat dikatakan cukup untuk kepentingan umum.

Menurut beliau pula, peranan PPAIW dalam penyelesaian permohonan sertifikat tanah wakaf baik secara teori dan praktek, yaitu :⁽²²⁾

- Peran PPAIW secara teori
 1. Bekerja sama dengan pihak terkait dalam usaha pendataan tanah wakaf.
 2. Berusaha untuk segera membuat AAIW/PPAIW setelah diyakini sebagai tanah wakaf.
 3. Mengajukan pendaftaran tanah wakaf ke kantor pertanahan setempat setelah semua persyaratan terpenuhi.
 4. Menerima laporan dari nadzir tentang diterimanya sertifikat dan mencatatnya dalam buku W.4 atau W.4.a serta melaporkannya kepada Kepala Kantor Departemen Agama Kabupetan /

⁽²²⁾ Dirjen Bimas Islam dan Urusan Haji Departemen Agama RI, *Juklak Pensertifikatan Tanah Wakaf*, hal. 17.

Kotamadya dengan formulir yang berlaku sekurang-kurangnya 3 bulan sekali.

- Peran PPAIW secara praktek
 - 1: Bekerja sama dengan para ulama dan tokoh masyarakat serta unsur terkait lainnya guna memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang maksud dan tujuan pemerintah dalam sertifikasi tanah wakaf. Misalnya memberi pengarahan-pengarahan lewat mimbar-mimbar pengajian seperti peringatan-peringatan hari besar agama.
 2. Bekerja sama dengan para ulama dan tokoh masyarakat dan unsur terkait dalam rangka menggerakkan masyarakat untuk membiayai penyelesaian sertifikat tanah wakaf, baik langsung maupun tidak langsung.
 3. Melaporkan kepada kepala kantor pertanahan setempat apabila ada penggantian nadzir dalam rangka balik nama pemegang sertifikat tanahnya.

Tabel 2
Tanah Wakaf di Kecamatan Gunung Pati

No.	Desa	Perwakafan				Luas seluruh (M ³)
		Jumlah	Bersertifikat	Ber AIW	Belum ber AIW	
1.	Pakintelan	15	15	-	-	14.875
2.	Mangunsari	10	10	-	-	3.158
3.	Plalangan	21	20	1	-	3.705
4.	Gunung Pati	6	5	1	-	3.906
5.	Nongkosawit	16	3	13	-	21.031
6.	Pongangan	7	4	3	-	2.263
7.	Ngijo	11	11	-	-	2.248
8.	Patemon	20	20	-	-	9.071
9.	Sekarang	21	21	-	-	4.631
10.	Sukorejo	13	12	1	-	1.810
11.	Sadeng	23	14	9	-	7.748
12.	Cepoko	3	3	-	-	351
13.	Jatirejo	6	6	-	-	1.351
14.	Sumurejo	5	4	1	-	1.838
15.	Kali Segoro	7	7	-	-	1.826
16.	Kandri	13	4	9	-	4.373,4
	Jumlah	197	159	38	-	84.185,4

Sumber : data Kantor Urusan Agama Kecamatan Gunung Pati, Januari 2003

Sedangkan dari ke-16 daerah di Kecamatan Gunung Pati tersebut yang tanah wakafnya belum bersertifikat dapat dilihat dalam tabel di bawah ini :

Tabel 3
Tanah Wakaf yang Belum Bersertifikat
Di Kecamatan Gunung Pati

No.	Desa	Perwakafan			Luas Tanah	Prosentase yang Belum Bersertifikat
		Jumlah	Bersertifikat	Eclum Bersertifikat		
1.	Plalangan	21	20	1	3.705	2,6%
2.	Gunung Pati	6	5	1	3.909	2,6%
3.	Nongko Sawit	16	3	13	21.031	34,2%
4.	Pongangan	7	4	3	2.263	7,89%
5.	Sukorejo	13	12	1	1.810	2,6%
6.	Sadeng	23	14	9	7.748	23,68%
7.	Sumurejo	5	4	1	1.838	2,6%
8.	Kandri	13	4	9	4.373,4	23,68%
Jumlah		104	66 (63,46%)	38 (36,53%)	46.674,4	100%

Sumber : Data Kantor Urusan Agama Kecamatan Gunung Pati, Januari 2003.

Dengan melihat tabel tersebut di atas, ternyata di daerah penelitian masih ada nadzir yang belum menyadari pentingnya sertifikat tanah wakaf. Untuk itu perlu diadakan penyuluhan hukum khususnya bagi para nadzir tersebut, yang intinya mengenalkan dan menyadarkan nadzir terhadap Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 1977.

Adapun prosedur perwakafan tanah yang diatur dalam PP. No. 28 Tahun 1977 adalah sebagai berikut : ⁽²³⁾

1. Perseorangan atau badan hukum yang akan mewakafkan tanah miliknya (sebagai calon wakif) sedang sendiri di hadapan PPAIW untuk melaksanakan ikrar wakaf.

⁽²³⁾ Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 tentang perwakafan tanah.

2. Calon wakif sebelum mengikrarkan terlebih dahulu menyerahkan kepada PPAIW surat-surat :
 - a. Sertifikat tanah milik atau bukti kepemilikan seperti *Ipeda (girik), petok, ketitir*, dan sebagainya.
 - b. Surat keterangan kepala desa yang diperkuat camat setempat mengenai kebenaran kepemilikan tanah dan tidak dalam sengketa.
 - c. Surat keterangan pendaftaran tanah.
 - d. Ijin bupati / walikotamadya c.q Kepala kantor pertanahan.
3. PPAIW surat-surat dan syarat-syarat tersebut apakah memenuhi syarat untuk melepaskan hak atas tanah (diwakifkan), meneliti saksi-saksi dan mengesahkan susunan nadzir.
4. Di hadapan PPAIW dan 2 orang saksi, wakif mengikrarkan kehendaknya kepada nadzir yang telah disyahkan, diucapkan dengan tegas dan jelas serta dituangkan dalam bentuk tertulis yaitu ikrar wakaf atau bentuk WI.
5. PPAIW segera membuat akta ikrar wakaf (W₂) rangkap 3 dan salinan ikrar wakaf (W.2a) rangkap 4 dan dengan dibubuhi dengan materai Rp. 1.000 selanjutnya selambat-lambatnya satu bulan sejak akta dibuat masing-masing lembar dikirim sebagai berikut :
 - Akta lembar 1 disimpan di PPAIW
 - Akta lembar 2 sebagai lampiran surat permohonan pendaftaran wakaf ke Kantor pertanahan dengan bentuk W₇.
 - Lembar 3 dikirim ke pengadilan agama setempat

Disamping dibuat akta, PPAIW membutuhkan dalam daftar akta ikrar wakaf (buku W₄) dan menyiapkan akta bersama dengan keterangan baik.

6. Pendaftaran tanah wakaf di Kantor pertanahan, mengenai pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam PP. No. 10 / 1951 dan PP. No. 28 / 1977 telah dibuatkan Permendagri No. 6 / 1977 sebagai berikut :

- PPAIW atau KUA atasnama nadzir menyajikan surat permohonan pendaftaran tanah yang telah dibuat akta ikrar wakaf kepada Kantor pertanahan setempat selambat-lambatnya 3 bulan sejak dibuatnya akta dengan lampiran :
 - Sertifikat tanah yang bersangkutan, kalau belum ada dilampirkan surat permohonan konversi atau penegasan hak dengan bukti pemilikan tanah yang ada.
 - Akta ikrar wakf tanah milik yang dibuat oleh KUA atau Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) (bentuk W₂ lembar 2).
 - Surat penegasan atau pengesahan yang dibuat PPAIW.
- Kepala kantor pertanahan setempat setelah menerima surat permohonan dari PPAIW (KUA), kemudian mencatat perwakafan tanah milik tersebut pada bukti tanah (buku tanah) dan pada sertifikat tanah setelah diberikan pencatatan seperlunya kemudian diserahkan kepada nadzirnya untuk disimpan dengan baik. Apabila pengajuan pendaftaran ke kantor pertanahan itu bersama dengan permohonan pengesahan hak atau konversi, maka pencatatan baru dapat dilakukan setelah diterbitkan sertifikat tanahnya. Jika tanah yang diwakafkan hanya sebagian saja,

maka harus dipecah terlebih dahulu, sehingga masing-masing tanah yang diwakafkan dan sisanya memiliki sertifikat sendiri. Dalam sertifikat tanah wakaf dicantumkan maka nadzir menurut kedudukannya masing-masing dalam kepengurusannya, apabila kelak ada yang meninggal atau mengundurkan diri, maka nadzir itu diganti dan diadakan penyesuaian berdasarkan penyesuaian berdasarkan pengesahan dari KUA setempat atau PPAIW.

- Setelah dilakukan pencatatan perwakafan dalam buku tanah, maka kantor pertanahan menyerahkan sertifikat itu kepada nadzir. Nadzir melapor kepada PPAIW untuk dicatat dalam akta ikrar wakaf.

Sedangkan mengenai pendaftaran wakaf yang melaksanakannya sebelum berlakunya PP. No. 28 / 1977 adalah sebagai berikut :⁽²⁴⁾

1. Nadzir lama melaporkan dan mendaftarkan wakaf tersebut ke KUA kecamatan sebagai PPAIW, apabila tidak ada nadzir maka yang melaporkan adalah :

- Wakif atau ahli warisnya
- Anak keturunan nadzir
- Anggota masyarakat yang mengetahuinya
- Kepala desa, dengan membawa :
 - a. Surat keterangan tentang tanah atau surat kepala desa tentang perwakafan tanah yang dimaksud.
 - b. Dua orang saksi

⁽²⁴⁾ Dirjen Bias Islam dan Urusan Haji Departemen Agama RI, *Juklak Pensertifikatan Tanah Wakaf*, hal 10 – 12.

2. Setelah Kepala KUA sebagai PPAIW meneliti keadaan tanah wakaf, nadzir dan saksi-saksi, maka PPAIW itu membuat akta pengganti akta ikrar wakaf serta salinannya. PPAIW atas nama nadzir mengajukan permohonan pembuatan sertifikat apabila belum ada sertifikatnya.
3. Kepala kantor pertanahan memeriksa surat-surat dari PPAIW, selanjutnya kepala kantor pertanahan mencatat/mendaftar tanah wakaf tersebut, pada sertifikat dan buku tanahnya wakaf tersebut, pada sertifikat dan buku tanahnya. Bila sertifikat belum ada, ia harus menyelesaikan pembuatan sertifikat itu terlebih dahulu.
4. Kepala kantor pertanahan menyerahkan sertifikat tanah tersebut menurut nadzir.
5. Nadzir melapor kepada PPAIW untuk dicatat.

Keterangan-keterangan tentang pendaftaran tanah tersebut di atas, baik menurut PP. No. 28 / 1977 maupun peraturan sebelum PP ini dikeluarkan. Dalam pendaftaran tanah itu, banyak melibatkan aparat-aparat yang berkepentingan, untuk melaksanakan pendaftaran tanah wakaf ini diantaranya PPAIW yaitu Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang dibebankan pada KUA setempat dimana perwakafan itu berada, dan apabila di suatu kecamatan tidak terdapat Kantor Urusan Agama-nya maka Kepala Kanwil Depag menunjuk kepad KUA terdekat sebagai PPAIW di kecamatan tersebut (PP. No. 28 / 1977 Pasal 5).⁽²⁵⁾

⁽²⁵⁾ Hasil wawancara dengan staf Kantor Urusan Agama Kec. Gunung Pati, tanggal 21 Maret 2003, yang merujuk pada PP. No. 28 / 1977 tentang perwakafan tanah milik.

Tugas-tugas PPAIW tersebut tercantum dalam PP. NO. 28 / 1977 dalam Pasal 6 adalah sebagai berikut :

- a. Meneliti kehendak wakif
- b. Meneliti dan mengesahkan nadzir atau anggota nadzir yang baru sebagaimana diatur dalam Pasal 10 Ayat 3 – 4
- c. Meneliti saksi ikrar wakaf
- d. Menyaksikan pelaksanaan ikrar wakaf
- e. Membuat akta ikrar wakaf
- f. Menyampaikan akta ikrar wakaf dan salinannya sebagai diatur dalam Pasal 3 Ayat 2 – 3, peraturan ini selambat-lambatnya dalam waktu 1 bulan sejak dibuatnya.
- g. Menyelenggarakan daftar akta ikrar wakaf
- h. Menyimpan dan memelihara akta ikrar wakaf
- i. Mengurus pendaftaran perwakafan seperti tercantum dalam Pasal 10 Ayat 1 Peraturan Pemerintah

D. Faktor-faktor Penghambat dan Penunjang Pensertifikatan Tanah Wakaf

1. Faktor-faktor Penghambat Pensertifikatan Tanah Wakaf

Program pemerintah untuk mengadakan suatu pendaftaran dan pensertifikatan tanah yang diwakafkan khususnya di wilayah Kecamatan Gunung Pati Kabupaten Semarang, kiranya pelaksanaannya belum mencapai tujuan, walaupun Proyek Nasional (Pronas) sudah dilaksanakan seperti yang

tercantum dalam Pasal 19 Ayat (1) UU No. 5 / 1960 dan peraturan pelaksanaannya, masih banyak hambatan-hambatan terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 di wilayah Kecamatan Gunung Pati, Kabupaten Semarang.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, yaitu wawancara dengan Bapak M. Kholid ternyata ada beberapa penghambat dalam upaya pelaksanaan perwakafan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu :⁽²⁶⁾

1. Karena terbentur masalah biaya guna melaksanakan pendaftaran dan pensertifikatan, seperti penulis sebutkan bahwa pengurusan tanah wakaf banyak terhenti pada KUA saja. Hal ini setelah diperhitungkan jumlah biaya, wakif merasa keberatan untuk menyediakan dana untuk tanah yang diwakafkannya, sehingga pihak KUA menyarankan supaya pihak nadzir menyediakan dana untuk pensertifikatan bagi tanah seseorang maupun beberapa orang bila diwakafkan, maka tanah induk maupun tanah wakaf harus disertifikatkan sendiri-sendiri, karena hal itu mereka merasa keberatan, sebab mereka juga harus menanggung biaya pensertifikatan tanah lainnya.
2. Tingkat kesadaran hukum yang masih rendah dari sebagian masyarakat, menimbulkan akibat si wakif atau nadzir merasa enggan untuk mendaftarkan tanah wakaf tersebut. Mengenai hal ini wakif dalam

⁽²⁶⁾ Hasil wawancara dengan staf KUA Kec. Gunung Pati, pada tanggal 21 Maret 2003.

mewakafkan tanah miliknya hanya memperhatikan nilai-nilainya dari segi agama, sedang di sisi lain kurang diperhatikannya Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang perwakafan tanah milik, dikarenakan terpengaruh oleh beberapa sebab antara lain :

- a. Fanatisme masyarakat yang tinggi dalam memegang teguh ajaran agama yang sudah mentradisi, sehingga sulit untuk menerima hal yang baru.
- b. Adanya anggapan bahwa perwakafan tersebut tidak mungkin menimbulkan sengketa di kemudian hari, sehingga masyarakat enggan untuk mensertifikatkan tanah wakafnya menurut peraturan tertulis, karena pada umumnya masyarakat sudah mengetahuinya.

2. Faktor-faktor Penunjang Pensertifikatan Tanah Wakaf

Faktor-faktor penunjang ini dapat dilihat atau berasal dari dua segi :

- a. Dari pihak pemerintah

Dalam hal ini pemerintah melalui Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang diberikan wewenang mengurus tentang masalah perwakafan tanah milik di suatu Kecamatan dimana ia berada, yaitu memberikan suatu penerangan-penerangan kepada masyarakat tentang masalah perlunya pensertifikatan tanah wakaf. Penerangan-penerana itu merupakan hal yang sangat penting untuk bisa mendorong semangat masyarakat, khususnya pemilik hak atas tanah yang diwakafkan untuk didaftarkan dan

disertifikatkannya. Karena dengan adanya penerangan dari pihak PPAIW (KUA), masyarakat akan menjadi mengerti tentang pentingnya suatu sertifikat dan manfaatnya bagi suatu tanah wakaf, selain itu pihak pemerintah turun langsung di masyarakat untuk mengadakan suatu pendaftaran dan pensertifikatannya tanah secara kolektif yang diadakan di setiap desa. Adapun yang menangani para wakif, nadzir perorangan atau kelompok juga saksi-saksi di kantor desa, hal ini dilakukan untuk mewujudkan maksud dan tujuan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 28 / 1977 yaitu tentang penertiban tanah-tanah wakaf yang ada di negara Republik Indonesia.

b. Dari pihak masyarakat

Dengan adanya penyuluhan-penyuluhan yang dilaksanakan oleh pemerintah melalui staf-stafnya atau KUA setempat maka hal ini menimbulkan dampak yang positif bagi masyarakat yaitu bertambahnya pengetahuan hukum khususnya mengenai pendaftaran dan pensertifikatan suatu tanah wakaf, sehingga di sini diharapkan masyarakat ikut berperan penting dalam hal pendaftaran perwakafan tanahnya, supaya mempunyai kekuatan hukum, sehingga tidak terjadi suatu sengketa di kemudian hari baik itu dari wakif, nadzir dan ahli warisnya.

F Analisa Data

Bahwasanya masalah pendaftaran tanah dan peranan kantor pertanahan di lokasi penelitian banyak mengalami hambatan-hambatan dalam mendaftar dan pensertifikatan tanah wakaf, sehingga apa yang diharapkan pemerintah dalam Permendagri. No. 6 / 1977 tidak bisa terpenuhi. Padahal pendaftaran tanah wakaf ini sangat penting artinya baik ditinjau dari segi tertib hukum maupun ditinjau dari administrasinya. Adapun yang membuat atau menyebabkan belum terlaksananya pendaftaran dan pensertifikatan tanah wakaf yang sesuai dengan Permendagri. No. 6 / 1977 dapat dipersingkat sebagai berikut :

1. Faktor biaya
2. Faktor agama
3. Faktor kesadaran
4. Faktor pendidikan

Suatu tanah yang telah diwakafkan berarti tanah tersebut bukan lagi menjadi milik pewakaf atau wakif dan bukan pula menjadi milik orang yang disertai tugas mengurus wakaf tersebut atau nadzir, tetapi harta wakaf itu menjadi milik Allah SWT ditujukan untuk kesejahteraan umatnya.

Sementara sekarang pihak pengurus perwakafkan sudah mengadakan pendekatan terhadap masyarakat dengan usaha penyuluhan-penyuluhan terutama yang menyangkut masalah perwakafkan.

Dengan demikian akibat daripada tanah perwakafkan yang tidak dilaksanakan secara tertib dan teratur sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu

tidak ada kepastian hukum, sehingga di kemudian hari mungkin akan menjadi tanah sengketa.

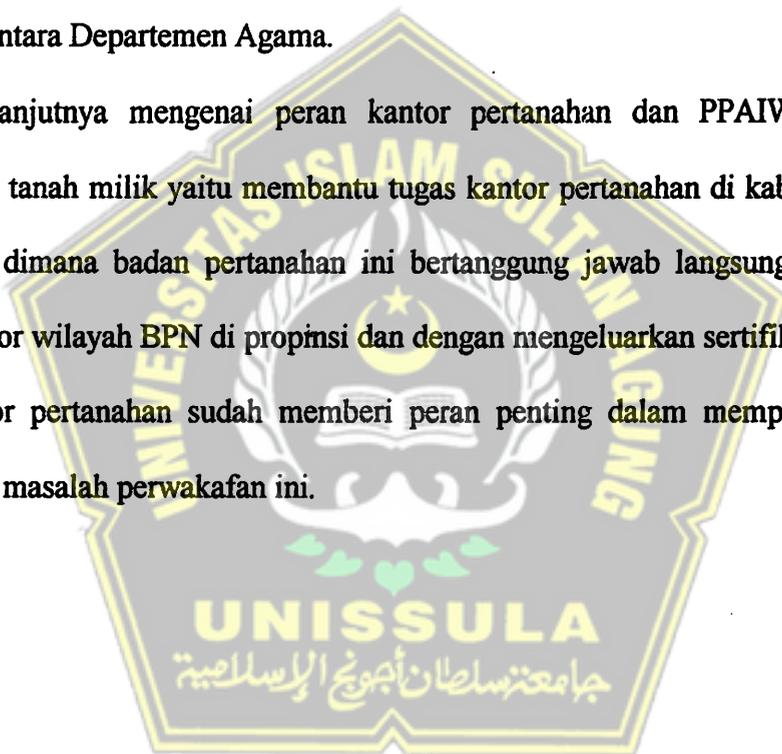
Akibat dari adanya faktor tersebut di atas, maka mengakibatkan ada sebagian tanah wakaf yang belum secara tuntas penyelesaian sertifikatnya, oleh karena prosedurnya hanya sampai pada Kantor Urusan Agama (KUA) Gunung Pati saja tanpa diteruskan ke Kantor Agama setempat.

Untuk mengatasi masalah tanah wakaf tersebut, usaha-usaha yang dilakukan oleh pihak KUA (Kantor Urusan Agama) di daerah penelitian ini penulis memperoleh keterangan dari M.Kholid, yaitu :

- a. Agar peraturan pemerintah yang mengatur tentang perwakafan tersebut memasyarakat, maka usaha yang dilakukan adalah dengan mengadakan pendekatan terhadap masyarakat dengan memberikan penyuluhan masalah hukum, khusus dalam bidang perwakafan. Di samping itu juga, usaha yang dilakukan adalah dengan mengadakan pengajian-pengajian yang isinya menerangkan tentang keutamaan wakaf.
- b. Untuk mengatasi soal biaya, telah diusahakan jalan keluarnya yaitu dengan cara memberi rangsangan kepada masyarakat, diantaranya kebijaksanaan menekan biaya administrasinya atau pengurusan sertifikatnya dengan mengambil dana dari BKM (Badan Kesejahteraan Masjid). Akan tetapi usaha ini dirasakan belum dapat berhasil, oleh karena dana yang ada tidak sebanding dengan jumlah tanah wakaf yang memerlukan biaya. Jadi mengenai pensertifikatnya memerlukan waktu yang tidak cepat.

- c. Merencanakan pelaksanaan pendaftaran dan pensertifikatan dilakukan secara kolektif di setiap desa yang ditangani oleh nadzir yang berbadan hukum dengan mengumpulkan wakif, nadzir perseorangan atau kelompok, juga saksi-saksi di kantor desa juga menyelesaikan masalah-masalah yang sampai sekarang belum teratasi sepenuhnya.
- d. Mengadakan kerjasama mengenai pendaftaran dan pensertifikatan tanah wakaf antara Departemen Agama.

Selanjutnya mengenai peran kantor pertanahan dan PPAIW dalam perwakafan tanah milik yaitu membantu tugas kantor pertanahan di kabupaten / kotamadya dimana badan pertanahan ini bertanggung jawab langsung kepada kepala kantor wilayah BPN di propinsi dan dengan mengeluarkan sertifikat tanah milik kantor pertanahan sudah memberi peran penting dalam mempermudah pengurusan masalah perwakafan ini.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah menguraikan masalah mengenai peran PPAIW dalam penyelesaian permohonan sertifikat tanah terhadap perwakafan tanah milik baik dalam praktek maupun teori, maka didalam Bab IV ini penulis akan memberikan kesimpulan dari masalah yang telah dirumuskan sebelumnya, yaitu :

1) Bahwa pelaksanaan tata cara perwakafan tanah milik di masyarakat tempat lokasi penelitian banyak dilaksanakan dengan cara yang sangat sederhana sesuai dengan hukum Islam yang ada. Hal tersebut dikarenakan masyarakat mayoritas beragama Islam, oleh karena itu sangat diperlukan sekali keberadaan PPAIW dalam pelaksanaan perwakafan ini, yang nantinya diharapkan tidak muncul sengketa tanah wakaf. Sehingga dalam hal ini PPAIW mempunyai peranan yang sangat besar, yaitu :

- Secara teori, PPAIW bekerjasama dengan pihak terkait dalam usaha pendataan tanah wakaf, selain itu ia juga membuat AIW/APAIW serta mengajukan pendaftaran tanah wakaf ke kantor pertanahan setempat setelah semua persyaratan terpenuhi di samping itu semua PPAIW juga menerima laporan dari nadzir tentang diterimanya sertifikat dan mencatatnya dalam buku W.4 atau W.4a serta melaporkannya kepada Kepala kantor departemen agama kabupaten/kotamadya dengan formulir yang berlaku \pm 3 bulan sekali.

- Secara praktek di lapangan bahwa PPAIW ini bisa mengumpulkan para ta'mir masjid dan memberikan pengarah-pengarah tentang arti pentingnya sertifikat dari tanah yang diwakafkan selain itu juga PPAIW bekerjasama dengan para ulama dan tokoh masyarakat untuk membiayai penyelesaian sertifikat tanah wakaf, baik langsung maupun tidak langsung.

Secara garis besarnya peran PPAIW itu membantu tugas kantor pertanahan di kabupaten/kotamadnya dimana badan pertanahan ini bertanggung jawab langsung kepada Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional di propinsi. Dalam bab ini pula penulis uraikan juga peranan kantor pertanahan dalam perwakafan tanah milik, yaitu :

1. Bekerjasama dengan Kepala kantor departemen agama kabupaten/kotamadya dan instansi terkait melakukan koordinasi tentang pelaksanaan sertifikasi tanah wakaf.
2. Berperan dalam penerimaan berkas permohonan pendaftaran wakaf, konversi, pengakuan dan permohonan hak.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, untuk menyelesaikan permasalahan di bidang pertanahan secara tuntas dipandang perlu meninjau kembali kedudukan tugas dan peranan dari Dirjen Pertanahan Departemen Dalam Negeri yang menangani bidang pertanahan secara nasional.

- 2) Bahwa faktor penghambat dalam upaya perwakafan, yaitu :
 - a. Karena beban biaya yang dirasa cukup besar bagi nadzir mengingat bahwa benda wakaf itu bukan untuk kepentingan sendiri.

- b. Kurangnya kesadaran nadzir terhadap ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah No. 28 tahun 1977.
- c. Kuatnya pengaruh ajaran agama Islam dalam masyarakat, sehingga sulit menerima hal baru.
- d. Masyarakat menganggap bahwa prosedur perwakafan terlalu berbelit-belit.

Faktor penunjang, diantaranya :

- a. Dari pihak pemerintah
Memberikan penerangan-penerangan tentang arti pentingnya pensertifikatan tanah secara kolektif yang diadakan di setiap desa.
- b. Dari pihak masyarakat
Bertambahnya pengetahuan hukum khususnya mengenai pendaftaran dan pensertifikatan tanah wakaf sehingga diharapkan masyarakat ikut berperan dalam hal pendaftaran perwakafan tanah milik.

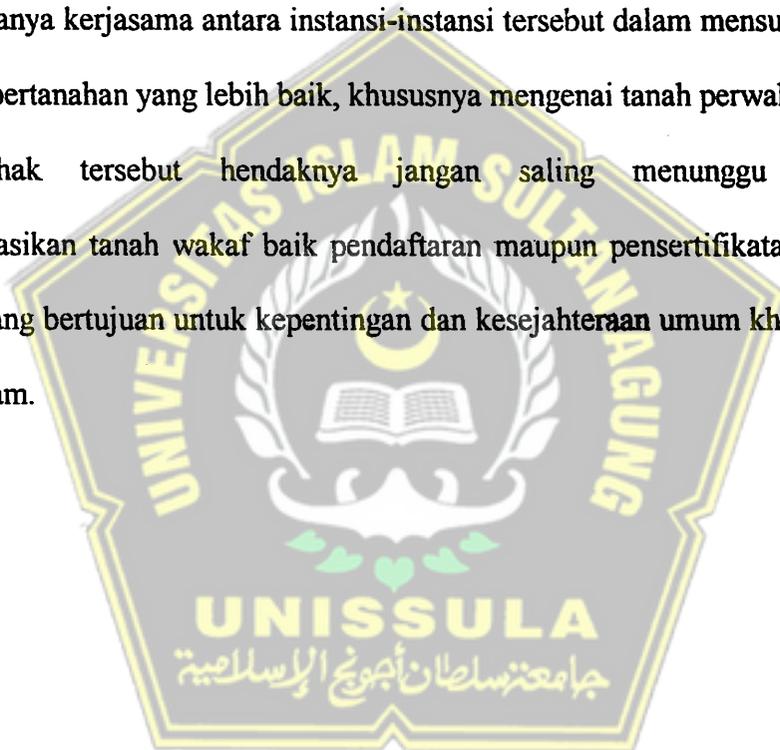
B. Saran-Saran

Di sini penulis akan memberikan saran-saran supaya peraturan-peraturan yang berlaku bisa berjalan lebih efisien di masyarakat dan dapat melingkupi arti masalah yang dimaksud, saran-saran tersebut antara lain :

1. Dengan melihat kenyataan di Kecamatan Gunung Pati tampak PP. No. 28 / 1977 dan peraturan pelaksanaannya masih banyak masyarakat yang belum

mengetahuinya, untuk itu diperlukan lebih banyak lagi suatu penerangan-penerangan dan penyuluhan tentang perwakafan pada masyarakat.

2. Kepada masyarakat umum dan umat Islam khususnya, hendaknya lebih menyadari arti pentingnya pensertifikatan tanah wakaf bagi kelangsungan umat Islam sehingga nantinya tidak terjadi perpecahan umat karena suatu sengketa tanah wakaf.
3. Perlu adanya kerjasama antara instansi-instansi tersebut dalam mensukseskan tatanan pertanahan yang lebih baik, khususnya mengenai tanah perwakafan.
4. Pihak-pihak tersebut hendaknya jangan saling menunggu dalam merealisasikan tanah wakaf baik pendaftaran maupun pensertifikatan tanah wakaf yang bertujuan untuk kepentingan dan kesejahteraan umum khususnya umat Islam.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman, 1984, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia Seri Hukum Agraria II*, Alumni, Bandung.
- Basyir, Ahmad Azhar, 1987, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, PT. Alma'arif, Bandung.
- Effendi, Bachtiar, 1982, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, Alumni, Bandung.
- , 1984, *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Junus, Mahmud, 1983, *Al-Qur'an dan Terjemahan Maknanya*, CV. Alhidayah, Jakarta.
- Lubis, Arsyad Thalib, 1986, *Ilmu Fiqh, Islamiyah*, Medan.
- Lubis, Suhrawardi K, 1990, *Konsep Wakaf Menurut Islam*, Majalah Hukum FH. UMSU, Medan.
- Parlindungan, AP, 1990, *Komentor Atas UUPA*, Alumni, Bandung.
- , 1983, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung.
- Pasaribu, Choiruman dan Suhrawardi, K Lubis, 1994, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Medan.
- Perangin, Efendi, 1986, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, CV. Rajabali, Jakarta.
- Rahmat, Naziroedin, 1971, *Harta Wakaf*, Bulan Bintang, Cetakan I, Jakarta.
- Rasyid, Sulaiman, 1976, *Fiqh Islam*, Attahiyah, Jakarta.
- Ridho, Ali, 1986, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan, Koperasi, Yayasan, Wakaf*, Alumni, Bandung.
- Sholeh, K Wantjik, 1983, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Indonesia.

Saroso dan Nico Ngani, 1984, *Tinjauan Yuridis Tentang Perwakafan Tanah Milik, Liberty*, Yogyakarta.

Suhad, Imam, 1983, *Hukum Wakaf Indonesia, Dua Dimensi*, Yogyakarta.

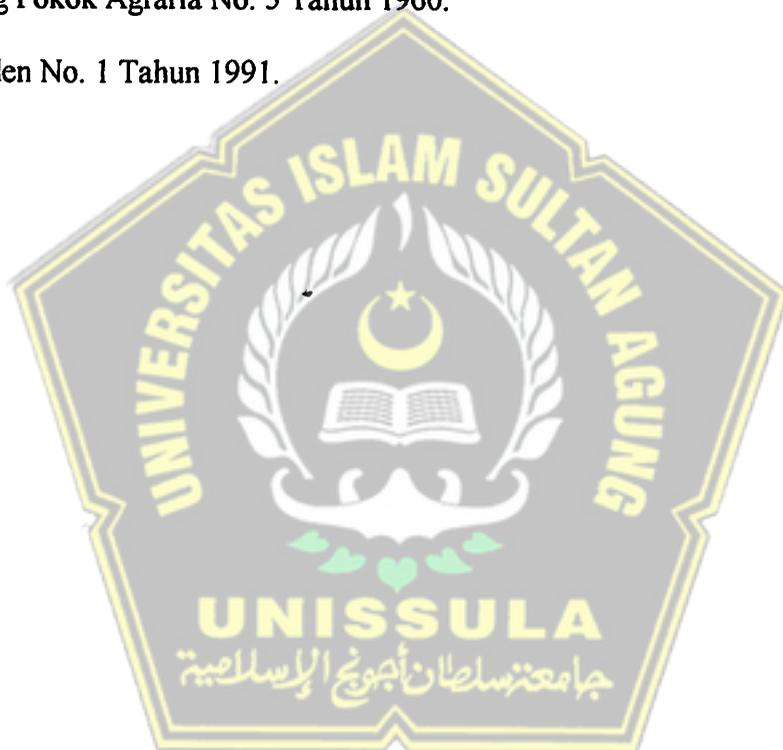
Wawancara dengan Staf KUA Kecamatan Gunung Pati.

Direktorat Jendral Bimas Islam dan Urusan Haji Departemen Agama, 2000, *Juklak Penswertifikatan Tanah Wakaf*.

Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991.





DEPARTEMEN AGAMA
KANTOR URUSAN AGAMA KECAMATAN GUNUNGPATI
JL. RAYA GUNUNGPATI SEMARANG 50225

SURAT KETERANGAN

NO. Mk.01/K.13/KS.00/93/ 2003

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Kantor
Urusan Agama Kecamatan Gunungpati Kota Semarang, menen-
rangkan bahwa :

N a m a : ATIK SETIYOWATI
T.Tgl. L. : SEMARANG, 24 AGUSTUS 1981
Pekerjaan : Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas
Islam Sultan Agung
Alamat : Kuwasen reje Blok B-4, Pengangan,
Kec. Gunungpati, Kota Semarang

Adalah benar benar telah melaksanakan penelitian
(Observasi) tentang perwakafan tanah milik di Kantor Uru-
san Agama Kecamatan Gunungpati Kota Semarang guna pembu-
atan skripsi, mualai tgl. 1 April 2003 - 31 Juli 2003

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat di-
pergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 24 September 2003



Syamsuri
NIP. 150266714

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28 TAHUN 1977
TENTANG
PERWAKAFAN TANAH MILIK.

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang :
- a. bahwa wakaf adalah suatu lembaga keagamaan yang dapat dipergunakan sebagai salah satu sarana guna pengembangan kehidupan keagamaan, khususnya bagi umat yang beragama Islam, dalam rangka mencapai kesejahteraan spirituil dan materiel menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.
 - b. bahwa peraturan perundang-undangan yang ada sekarang ini yang mengatur tentang perwakapan tanah milik, selain belum memenuhi kebutuhan akan cara-cara perwakafan, juga membuka keinginan timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan disebabkan tidak adanya data-data yang nyata dan lengkap mengenai tanah-tanah yang diwakafkan.
 - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat 1 huruf b dan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, maka dipandang perlu untuk mengatur tatacara dan pendaftaran perwakafan tanah milik dengan Peraturan Pemerintah.
- Mengingat :
1. Fasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945.
 2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan RAKyat No.IV/MPR/1973 tentang Garis-Garis Besar Haluar Negara;
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 2043);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28; Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERWAKAFAN TANAH MILIK.

B A B I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini dengan :

1. Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.
2. Wakif adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan tanah miliknya;
3. Ikrar adalah pernyataan kehendak dari Wakif untuk mewakafkan tanah miliknya.
4. Nadzir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.

B A B II

FUNGSI WAKAF

Bagian Pertama

Pasal 2

Fungsi Wakaf adalah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.

Bagian Kedua

Unsur-Unsur dan Syarat-syarat wakaf.

Pasal 3

1. Badan-badan hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak ter-

halang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak-pihak, dapat mewakafkan tanah miliknya dengan memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Dalam hal Badan-badan hukum, maka yang bertindak atas namanya adalah pengurusnya yang syah menurut hukum.

Pasal 4

Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 3, harus merupakan tanah hak milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan dan perkara.

Pasal 5

1. Pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada Nadzir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud Pasal 9 ayat 2 yang kemudian menuangkannya dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
2. Dalam keadaan tertentu, penyimpangan dari ketentuan dimaksud dalam ayat (1) dapat dilaksanakan setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Agama.

Pasal 6.

1. Nadzir sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) Pasal 1 yang terdiri dari perorangan harus memenuhi syarat-syarat berikut :
 - a. Warganegara Republik Indonesia.
 - b. Beragama Islam.
 - c. Sudah Dewasa.
 - d. Sehat jasmaniah dan rohaniyah.
 - e. Tidak berada dibawah pengampuan.
 - f. Bertempat tinggal di-Kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.
2. Jika berbentuk badan hukum, Nadzir harus memenuhi persyaratan berikut .
 - a. badan hukum Indonesia dan berkedudukan di-Indonesia.
 - b. mempunyai perwakilan di kecamatan tempat letaknya tanah yang diwakafkan.
3. Nadzir dimaksud dalam ayat (1) dan (2) harus didaftar pada Kan-

tor Urusan Agama Kecamatan setempat untuk mendapat penge-
sahan.

4. Jumlah Nadzir yang diperbolehkan untuk sesuatu daerah seperti dimaksud dalam ayat (3) ditetapkan oleh Menteri Agama berdasarkan kebutuhan.

Bagian Ketiga

Kewajiban Dan Hak-Hak Nadzir

Pasal 7

1. Nadzir berkewajiban untuk mengurus dan mengawasi kekayaan wakaf serta hasilnya menurut ketentuan-ketentuan yang diatur lebih lanjut oleh Menteri Agama sesuai dengan tujuan wakaf.
2. Nadzir diwajibkan membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menyangkut kekayaan wakaf sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
3. Tatacara pembuatan laporan seperti dimaksud dalam ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Menteri Agama.

Pasal 8

Nadzir berhak mendapatkan penghasilan dan fasilitas yang bersarnya dan macamnya ditentukan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

B A B III

TATACARA MEWAKAFKAN DAN PENDAFTARANNYA

Bagian Pertama

Tatacara Perwakafan Tanah Milik

Pasal 9

1. Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
2. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf seperti dimaksud dalam ayat (1) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.
3. Isi dan bentuk Ikrar Wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama.

4. Pelaksanaan Ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf dianggap syah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
5. Dalam melaksanakan Ikrar seperti dimaksud ayat (1) pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada Pejabat tersebut dalam ayat (2) surat-surat berikut :
 - a. Sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya.
 - b. Surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa.
 - c. Surat keterangan pendaftaran tanah.
 - d. Izin dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat.

Bagian Kedua

Pendaftaran Wakaf Tanah Milik

Pasal 10

1. Setelah Akta Ikrar Wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ayat (4) dan (5) Pasal 9, maka Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atas nama Nadzir yang bersangkutan, diharuskan mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat untuk mendaftarkan tanah milik yang bersangkutan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
2. Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Sub. Direktorat Agraria setempat, setelah menerima permohonan tersebut dalam ayat (1) mencatat perwakafan tanah milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya.
3. Jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat maka pencatatan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dilakukan setelah untuk tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya.
4. Oleh Menteri Dalam Negeri diatur tatacara pencatatan perwakafan yang dimaksudkan dalam ayat (2) dan (3).
5. Setelah dilakukan pencatatan perwakafan tanah milik dalam buku tanah dan sertifikatnya seperti dimaksudkan dalam ayat (2) dan (3), maka Nadzir yang bersangkutan wajib melaporkannya kepada pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agama.

B A B IV

PERUBAHAN, PENYELESAIAN PERSELISIHAN, DAN PENGAWASAN PERWAKAFAN TANAH MILIK

Bagian Pertama

Perubahan Perwakafan Tanah milik

Pasal 11

1. Pada dasarnya terhadap tanah milik yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan peruntukan atau penggunaan lain dari pada yang dimaksud dalam Ikrar Wakaf.
2. penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan terhadap hal-hal tertentu setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Menteri Agama, yakni :
 - a). karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh wakaf.
 - b). karena kepentingan umum.
3. Perubahan status tanah milik yang telah diwakafkan dan perubahan penggunaannya sebagai akibat ketentuan tersebut dalam ayat (2) harus dilaporkan oleh Nadzir kepada Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah cq. Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat untuk mendapatkan penyelesaian lebih lanjut.

Bagian Kedua

Penyelesaian Perselisihan Perwakafan Tanah Milik.

Pasal 12

Penyelesaian Perselisihan sepanjang yang menyangkut persoalan perwakafan tanah, disalurkan melalui Pengadilan Agama setempat, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Pengawasan Perwakafan Tanah Milik

Pasal 13

Pengawasan perwakafan tanah milik dan tatacaranya diberbagai tingkat wilayah ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

B A B V

KETENTUAN PIDANA

Pasal 14

Barang siapa melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 5, Pasal 6 ayat (3), Pasal 7 Ayat (1) dan ayat (2), Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11, dihukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Pasal 15

Apabila perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 14 dilakukan oleh atau atas nama Badan Hukum maka tuntutan pidana dilakukan dan pidana serta tindakan tata tertib dijatuhkan, baik terhadap badan hukum maupun terhadap mereka yang memberi perintah melakukan perbuatan tersebut atau yang bertindak sebagai pemimpin atau penanggung jawab perbuatan atau kelalaian itu atau terhadap kedua-keduanya.

B A B VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 16

1. Perwakafan tanah milik demikian pula pengurusannya yang terjadi sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah ini oleh Nadzir yang bersangkutan harus didaftarkan kepada kantor Urusan Agama Kecamatan setempat, untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.
2. Cara-cara dan pelaksanaan ketentuan tersebut dalam ayat 1 ditentukan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

Pasal 17

1. Peraturan dan atau ketentuan-ketentuan tentang perwakafan tanah milik sebagaimana tercantum dalam Bijblad-Bijblad Nomor 6196 Tahun 1905, Nomor 12573 Tahun 1931, Nomor 13390 Tahun 1934, dan Nomor 13480 Tahun 1935 beserta pelaksanaannya, sepanjang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

2. Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Pemerintah ini, diatur lebih lanjut oleh Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri sesuai dengan bidangnya masing-masing.

B A B VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 18

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 17 Mei 1977

PRESIDEN REPUBLIK
INDONESIA

ttd.

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 17 Mei 1977.

S O E H A R T O

MENTERI SEKRETARIS NEGARA

ttd.

SUDHARMONO, SH.

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1977.
NOMOR 38.

P E N J E L A S A N
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 28 TAHUN 1977
T E N T A N G
PERWAKAFAN TANAH MILIK

I. U M U M.

Salah satu masalah dibidang keagamaan yang menyangkut pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan adalah perwakafan tanah milik. Begitu pentingnya masalah perwakafan tanah milik tersebut ditinjau dari sudut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pada waktu yang lampau pengaturan tentang perwakafan suatu peraturan perundang-undangan, sehingga memudahkan terjadinya penyimpangan dari khakekat dan tujuan wakaf itu sendiri terutama sekali disebabkan terdapatnya beraneka ragam bentuk perwakafan (wakaf keluarga, wakaf umum, dan lain-lain) dan tidak adanya keharusan untuk didaftarkannya benda-benda yang diwakafkan, sehingga banyaklah benda-benda wakaf yang tidak diketahui lagi keadaannya. Malahan dapat terjadi, benda-benda yang diwakafkan itu seolah-olah sudah menjadi milik dari ahli waris pengurus (Nadzir).

Kejadian-kejadian tersebut diatas menimbulkan keresahan dikalangan ummat beragama, khususnya mereka yang menganut Agama Islam dan menjurus kearah antipati. Dilain pihak banyak terdapat persengketaan-persengketaan tanah disebabkan tidak jelasnya status tanahnya sehingga apabila tidak segera diadakan pengaturan, maka tidak saja akan mengurangi kesadaran beragama dari mereka yang menganut agama Islam, bahkan lebih jauh akan menghambat usaha-usaha pemerintah untuk menggalakkan semangat dan bimbingan kewajiban kearah beragama, sebagaimana terkandung dalam ajaran Pancasila dan digariskan dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IV/MPR/1973.

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang diatur hanyalah wakaf sosial (untuk umum) atas tanah milik. Bentuk-bentuk perwakafan lainnya seperti perwakafan keluarga tidak termasuk yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini. Pembatasan ini perlu diadakan

untuk menghindari kekaburan masalah perwakafan. Demikian pula mengenai bendanya dibatasi hanya kepada tanah milik. Hal ini juga dimaksudkan untuk menghindari kekacauan kemudian hari.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria hanya hak milik yang mempunyai sifat yang penuh dan bulat, sedangkan hak-hak atas tanah lainnya seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, hanyalah mempunyai jangka waktu yang terbatas, sehingga oleh karenanya pemegang hak-hak tersebut tidak mempunyai hak dan kewenangan seperti halnya pemegang hak milik.

Berhubung dengan masalah perwakafan tersebut bersifat untuk selama-lamanya (abadi), maka hak atas tanah yang jangka waktunya terbatas tidak dapat diwakafkan.

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini diatur juga mengenai kepengurusan dari Wakif (Nadzir), tatacara perwakafan, tatacara pemberian hak dan tatacara untuk mendapatkan kepastian hak atas tanah yang diwakafkan.

II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1.

Ayat (1) sampai dengan ayat (3).

Cukup jelas.

Ayat (4).

Yang dimaksud dengan kelompok orang dalam ayat ini ialah kelompok orang yang merupakan satu kesatuan atau merupakan suatu pengurus.

Pasal 2.

Cukup jelas.

Pasal 3.

Dalam pasal ini dijelaskan syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi seseorang yang mewakafkan.

Pencantuman secara terperinci syarat-syarat ini dimaksudkan untuk menghindari tidak syahnya perbuatan mewakafkan baik karena adanya faktor intern (cacat atau kurang sempurna cara berpikir) maupun faktor ekstern karena merasa dipaksa orang lain. Ketentuan-ketentuan ini berlaku juga bagi Yayasan Indonesia yang bergerak dibidang keagamaan dengan penyesuaian persyaratan

seperlunya sesuai dengan persyaratan subyek hukum tersebut menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 4.

Sebagaimana telah dikemukakan, perbuatan mewakafkan adalah suatu perbuatan yang suci, mulia dan terpuji sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Berhubung dengan itu maka tanah-tanah yang hendak di wakafkan itu betul-betul merupakan milik bersih dan tidak ada cacatnya dari sudut pemilikan. Selain dari pada itu persyaratan ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya atau terbawa-bawa lembaga perwakafan ini untuk sering berhadapan dengan Pengadilan yang dapat memerosotkan wibawa dan syari'at agama Islam. Berdasarkan pandangan tersebut diatas, maka tanah yang mengandung pembebanan seperti hipotik, creditverband, tanah dalam proses perkara dan sengketa tidak dapat diwakafkan sebelum masalahnya, diselesaikan terlebih dahulu.

Pasal 5.

Cukup jelas.

Pasal 6.

Dalam pasal ini diatur tentang persyaratan Nadzir (pengurus) dari wakaf, sehingga pengurus baik yang terdiri dari kelompok orang-orang maupun suatu badan hukum dapat menjalankan fungsinya dengan baik.

Jumlah Nadzir untuk suatu daerah perlu dibatasi dan di daftar dengan maksud untuk mengurangi benih-benih perselisihan disebabkan banyak orang yang mengurus sesuatu hal atas benda yang sama.

Pendaftaran dimaksudkan untuk menghindari perbuatan perwakafan yang menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dan juga untuk memudahkan pengawasan.

Pasal 7.

Dalam rangka memudahkan pengawasan perwakafan tanah, maka Nadzir yang telah diangkat diharuskan memberikan laporan secara berkala terhadap keadaan perwakafan tanah yang diurusnya dan penggunaan dari hasil-hasil dari wakaf itu.

Pelaporan ini dimaksudkan juga untuk memudahkan pengawasan.

Pasal 8.

Pasal ini memberikan dasar bagi penetapan suatu penghasilan dan pemberian fasilitas kepada Nadzir. Dengan telah diberinya imbalan yang pantas terhadap kebutuhan Nadzir ini, maka diharapkan dapat dihindari penyimpangan dari penggunaan wakaf.

Pasal 9.

Pasal ini mengharuskan adanya perwakafan dilakukan secara tertulis, tidak cukup hanya dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti yang otentik yang dapat dipergunakan untuk berbagai persoalan seperti untuk bahan pendaftaran pada Kantor Sub. Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya dan untuk keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari tentang tanah yang diwakafkan.

Untuk keperluan itu seseorang yang hendak mewakafkan tanah harus membawa serta tanda-tanda bukti pemilikan (sertifikat/kekitir tanah) dan surat-surat lain yang menjelaskan tidak adanya halangan untuk melakukan perwakafan atas tanah milik tersebut. Untuk keperluan tersebut maka diperlukan pejabat-pejabat yang khusus melaksanakan pembuatan aktanya. Demikian pula mengenai bentuk dan isi Ikrar Wakaf perlu diseragamkan:

Pasal 10.

Salah satu hal yang selama ini belum pernah diatur dan dilaksanakan secara seksama adalah pendaftaran tanah-tanah yang diwakafkan menurut ketentuan-ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya.

Pendaftaran tanah perwakafan ini sangat penting artinya baik ditinjau dari segi tertib hukum maupun dari segi administrasi penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan agraria.

Pasal 11.

Pada waktu yang lampau, perubahan status tanah yang diwakafkan dapat dilakukan begitu saja oleh Nadzirnya tanpa alasan-alasan yang meyakinkan. Hal-hal yang demi-

kian ini sudah barang tentu akan menimbulkan reaksi dalam masyarakat terutama dari mereka yang langsung berkepentingan dengan perwakafan tanah tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah ini diadakan pembatasan-pembatasan yang ketat dan disamping itu maksud perubahan status harus terlebih dahulu mendapat izin dari Menteri Agama atau pejabat yang ditunjuknya. Dengan cara pembatasan-pembatasan yang demikian yang merugikan perwakafan. Untuk kepentingan administrasi-administrasi pertanahan, perubahan status wakaf diharuskan untuk didaftarkan pada pejabat yang berwenang.

Penyimpangan-penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam Pasal 11 ayat (2) disamping terkena sanksi seperti dimaksud dalam Pasal 15, juga perbuatan ini batal dengan sendirinya, menurut hukum.

Pasal 12.

Penyelesaian perselisihan yang dimaksud dalam pasal ini yang termasuk yurisdiksi Pengadilan Agama adalah masalah sah atau tidaknya perbuatan mewakafkan seperti dimaksud dalam Peraturan Pemerintah ini dan lain-lain masalah yang menyangkut masalah wakaf berdasarkan syari'at Islam.

Dengan demikian jelaslah bahwa masalah-masalah lainnya yang secara nyata menyangkut Hukum Perdata dan Hukum Pidana diselesaikan melalui hukum acara dalam Pengadilan Negeri.

Pasal 13.

Pada umumnya perwakafan tanah terjadi di Daerah-daerah tingkat Kecamatan. Untuk memudahkan pengawasan diperlukan adanya administrasi yang tertib baik ditingkat kecamatan, Kabupaten, Propinsi dan Pusat. Mengenai cara pengawasan menurut jalur timbal balik akan ditetapkan lebih lanjut oleh Menteri Agama.

Pasal 14.

Cukup jelas.

Pasal 15.

Cukup jelas.

Pasal 16.

Pasal ini merupakan pasal peralihan perwakafan tanah

yang terjadi sebelum Peraturan ini dikeluarkan.

Kewajiban menyesuaikan perwakafan yang telah ada dengan Peraturan Pemerintah ini yang harus dilakukan oleh Nadzir yang bersangkutan tidak hanya cukup dengan mendaftarkan pada Kantor Urusan Agama setempat, melainkan juga harus dengan menyelesaikan status tanah dan pendaftaran haknya, melalui acara yang diperlukan pada perwakafan tanah milik seperti dimaksud dalam Pasal 10.

Berhubung masalah penyesuaian perwakafan yang telah ada dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini diperlukan waktu dan kebijaksanaan khusus, maka tatacara jangka waktu penyesuaian demikian pula kemudian perpanjangannya akan diatur lebih lanjut oleh Menteri Agama.

Pasal 17.

Cukup jelas.

Pasal 18.

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 3107.





**PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA**

**INSTRUKSI PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 1991**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang :

- a. Bahwa para Alim Ulama Indonesia dalam Loka Karya yang diadakan di Jakarta pada tanggal 2 sampai 5 Februari 1988 telah menerima baik tiga rancangan buku Kompilasi Hukum Islam, yaitu Buku I tentang Hukum Perkawinan, Buku II tentang Hukum Kewarisan, dan Buku III tentang Hukum Perwakafan;
- b. Bahwa Kompilasi Hukum Islam tersebut dalam huruf a oleh instansi Pemerintah dan oleh masyarakat yang memerlukannya dapat digunakan sebagai pedoman dan menyelesaikan masalah-masalah di bidang tersebut.
- c. Bahwa oleh karena itu Kompilasi Hukum Islam tersebut dalam huruf a perlu disebarluaskan.

Mengingat :

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.

MENGINSTRUKSIKAN :

- Kepada** : Menteri Agama
Untuk :
- Pertama** : Menyebarkan Kompilasi Hukum Islam yang terdiri dari:
- a. Buku I tentang Hukum Perkawinan;
 - b. Buku II tentang Hukum Kewarisan;
 - c. Buku III tentang Hukum Perwakafan.
- Indonesia dalam Loka Karya di Jakarta pada tanggal 2 sampai 5 Februari 1988, untuk digunakan oleh instansi Pemerintah dan oleh masyarakat yang memerlukannya.
- Kedua** : Melaksanakan Instruksi ini dengan sebaik-baiknya dan dengan penuh tanggung jawab.

Dikeluarkan di Jakarta
pada tanggal 10 Juni 1991

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd

SOEHARTO

Salinan sesuai dengan aslinya
SEKRETARIS KABINET RI
Kepala Biro Hukum
dan Perundang-undangan

Bambang Kesowo, S.H., LL.M.

**KEPUTUSAN MENTERI AGAMA
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 154 TAHUN 1991
TENTANG
PELAKSANAAN INSTRUKSI
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 1991 TANGGAL 10 JUNI 1991**

MENTERI AGAMA REPUBLIK INDONESIA

Menimbang :

- a. Bahwa Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991 memerintahkan kepada Menteri Agama untuk menyebarluaskan Kompilasi Hukum Islam untuk digunakan oleh Instansi Pemerintah dan oleh Masyarakat yang memerlukannya;
- b. Bahwa penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam tersebut perlu dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dengan penuh tanggung jawab.;
- c. Bahwa oleh karena itu perlu dikeluarkan Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia tentang Pelaksanaan Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991.

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 17 Undang-Undang Dasar 1945;
2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Organisasi Departemen;
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 1984 tentang Susunan Organisasi Departemen dengan segala perubahannya terakhir Nomor 4 Tahun 1990;
4. Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor

18 Tahun 1975 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Departemen Agama yang telah diubah dan disempurnakan terakhir dengan keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 75 Tahun 1984

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI AGAMA REPUBLIK INDONESIA TENTANG PELAKSANAAN INSTRUKSI PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 1991 TANGGAL 10 JUNI 1991.

Pertama : Seluruh, Instansi Departemen Agama dan instansi pemerintah lainnya yang terkait agar menyebarluaskan Kompilasi Hukum Islam di bidang Hukum Perkawinan, Kewarisan dan Perwakafan sebagaimana dimaksud dalam diktum Pertama Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991 untuk digunakan oleh instansi Pemerintah dan masyarakat yang memerlukannya dalam menyelesaikan masalah-masalah di bidang tersebut.

Kedua : Seluruh lingkungan Instansi tersebut dalam diktum Pertama, dalam menyelesaikan masalah-masalah di bidang Hukum Perkawinan, Kewarisan, dan Perwakafan sedapat mungkin menerapkan Kompilasi Hukum Islam tersebut di samping peraturan perundangan-undangan lainnya.

- Ketiga** : Direktur Jendral Pembinaan Kelembagaan Agama Islam dan Direktur Jendral Bimbingan Masyarakat Islam dan Urusan Haji mengkoordinasikan pelaksanaan Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia ini dalam bidang tugasnya masing-masing.
- Keempat** : Keputusan ini mulai berlaku sejak ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 22 Juli 1991
MENTERI AGAMA R.I.

H. MUNAWIR SJADZALI, MA

Keputusan ini disampaikan Kepada Yth. :

1. **MENKO KESRA;**
2. Para Menteri Kabinet Pembangunan V Bidang Kesra;
3. Menteri Kehakiman;
4. Sekretariat Negara;
5. Sekretariat Kabinet Pembangunan V;
6. Badan Pengawas Keuangan (BAPEKA) di Jakarta;
7. Sekjen/Irjen/Para Dirjen/Kabadlitbang Agama/Staf Ahli Menteri Agama;
8. Para Kepala Biro/Direktur/Inspektur/Kepala Puslitbang Agama, Kepala Pusdiklat Pegawai di lingkungan Departemen Agama;
9. Kepala Kantor Wilayah Departemen Agama Propinsi/ setingkat di seluruh Indonesia'
10. Ketua Pengadilan Tinggi Agama dan Pengadilan Agama di seluruh Indonesia.

**DEPARTEMEN AGAMA
DIREKTORAT JENDERAL
PEMBINAAN KELEMBAGAAN AGAMA ISLAM**

No. : 3694/EV/HK.OO.3/AZ/91
Lamp. : Dua berkas
Hal : Penyebarluasan Instruksi Presiden RI
Nomor 1 Tahun 1991
Tanggal 10 Juni 1991

Jakarta, 25 Juli 1991

Kepada

Yth. 1. Ketua Pengadilan Tinggi Agama
2. Ketua Pengadilan Agama Seluruh
Indonesia

Assalamu'alaikum W.W,

Bersama ini kami sampaikan Instruksi Presiden RI Nomo 1 Tahun 1991 tanggal 10 Juni 1991 dan Keputusan Menteri Agama RI Nomo 154 Tahun 1991 tentang Pelaksanaan Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tersebut, untuk disebarluaskan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Atas Perhatian Saudara, kami ucapkan terima kasih.

Wassalam

A.n. DIREKTUR JENDERAL
DIREKTUR PEMBINAAN
BADAN PERADILAN AGAMA ISLAM

u.b.

KEPALA BAGIAN TATA USAHA

Drs. KADI SASTROWIRJONO

Nip : 1500 018 351



BUKU III
HUKUM PERWAKAFAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 215

Yang dimaksud dengan :

- (1) Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.
- (2) Wakif adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan benda miliknya.
- (3) Ikrar adalah pernyataan kehendak dari Wakif untuk mewakafkan benda miliknya.
- (4) Benda wakaf adalah segala benda baik benda bergerak atau tidak bergerak yang memiliki daya tahan yang tidak hanya sekali pakai dan bernilai menurut ajaran Islam.
- (5) Nadzir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.
- (6) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang selanjutnya disingkat PPAIW adalah petugas pemerintah yang diangkat berdasarkan peraturan yang berlaku, berkewajiban menerima ikrar dari Wakif dan menyerahkannya kepada Nadzir serta melakukan pengawasan untuk kelestarian perwakafan.
- (7) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf seperti dimaksud dalam ayat (6), diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.

BAB II

FUNGSI, UNSUR-UNSUR

DAN SYARAT-SYARAT WAKAF

Bagian Kesatu

Fungsi Wakaf

Pasal 216

Fungsi wakaf adalah mengekalkan manfaat benda wakaf sesuai dengan tujuan wakaf.

Bagian Kedua

Unsur-unsur dan Syarat-syarat Wakaf

Pasal 217

- (1) Badan-badan Hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dapat mewakafkan benda miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal badan-badan hukum, maka yang bertindak untuk dan atas namanya adalah pengurusnya yang sah menurut hukum.
- (3) Benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam pasal 215 ayat (4) harus merupakan benda milik yang bebas segala pembebanan, ikatan, sitaan, dan sengketa.

Pasal 218

- (1) Pihak yang mewakafkan harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada Nadzir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam pasal 215 ayat (6), yang kemudian

menuangkannya dalam bentuk Ikrar Wakaf, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi.

- (2) Dalam keadaan tertentu, penyimpangan dari ketentuan dimaksud dalam ayat (1) dapat dilaksanakan setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Menteri Agama.

Pasal 219

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

"Demi Allah, saya bersumpah, bahwa saya untuk diangkat menjadi Nadzir langsung atau tidak langsung dengan nama atau dalih apapun tidak memberikan atau menjanjikan ataupun memberikan sesuatu kepada siapa pun juga".

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

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

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

Bagian Ketiga
Kewajiban dan Hak-hak Nadzir

Pasal 220

- (1) Nadzir berkewajiban untuk mengurus dan bertanggung jawab atas kekayaan wakaf serta hasilnya, dan pelaksanaan perwakafan sesuai dengan tujuannya menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Menteri Agama.
- (2) Nadzir diwajibkan membuat laporan secara berkala atas semua hal yang menjadi tanggung jawabnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) kepada Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat dengan

tembusan kepada Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.

- (3) Tata cara pembuatan laporan seperti dimaksud dalam ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan Menteri Agama.

Pasal 221

- (1) Nadzir diberhentikan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan karena :
 - a. meninggal dunia ;
 - b. atas permohonan sendiri ;
 - c. tidak dapat melakukan kewajibannya lagi sebagai Nadzir ;
 - d. melakukan suatu kejahatan sehingga dipidana.
- (2) Bilamana terdapat lowongan jabatan Nadzir karena salah satu alasan sebagaimana tersebut dalam ayat (1), maka penggantinya diangkat oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Camat setempat.
- (3) Seorang Nadzir yang telah berhenti, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sub a, tidak dengan sendirinya digantikan oleh salah seorang ahli warisnya.

Pasal 222

Nadzir berhak mendapatkan penghasilan dan fasilitas, yang jenis dan jumlahnya ditentukan berdasarkan kelayakan atas saran Majelis Ulama Kecamatan dan Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat.

BAB III
TATA CARA PERWAKAFAN
DAN PENDAFTARAN BENDA WAKAF

Bagian Kesatu
Tata Cara Perwakafan

Pasal 223

- (1) Pihak yang hendak mewakafkan dapat menyatakan ikrar wakaf di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
- (2) Isi dan bentuk Ikrar Wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama.
- (3) Pelaksanaan Ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf, dianggap sah jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
- (4) Dalam melaksanakan Ikrar seperti dimaksud ayat (1) pihak yang mewakafkan diharuskan menyerahkan kepada Pejabat yang tersebut dalam pasal 215 ayat (6), surat-surat sebagai berikut :
 - a. tanda bukti pemilikan harta benda.
 - b. jika benda yang diwakafkan berupa benda tidak bergerak, maka harus disertai surat keterangan dari Kepala Desa, yang diperkuat oleh Camat setempat yang menerangkan pemilikan benda tidak bergerak dimaksud.
 - c. Surat atau dokumen tertulis yang merupakan kelengkapan dari benda tidak bergerak yang bersangkutan.

Bagian Kedua
Pendaftaran Benda Wakaf

Pasal 224

Setelah Akta Ikrar Wakaf dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 223 ayat (3) dan (4), maka Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan atas nama Nadzir yang bersangkutan diharuskan mengajukan permohonan kepada Camat untuk mendaftarkan perwakafan benda yang bersangkutan guna menjaga keutuhan dan kelestariannya. ✓

BAB IV
PERUBAHAN, PENYELESAIAN DAN
PENGAWASAN BENDA WAKAF

Bagian Kesatu
Perubahan Benda Wakaf

Pasal 225

- (1) Pada dasarnya terhadap benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam Ikrar Wakaf.
- (2) Penyimpangan dari ketentuan tersebut dalam ayat (1) hanya dapat 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 :
 - a. karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti diikrarkan oleh Wakif.
 - b. karena kepentingan umum.

Bagian Kedua Penyelesaian Perselisihan Benda Wakaf

Pasal 226

Penyelesaian perselisihan sepanjang yang menyangkut persoalan benda wakaf dan Nadzir diajukan kepada Pengadilan Agama setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga Pengawasan

Pasal 227

Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Nadzir dilakukan secara bersama-sama oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan, Majelis Ulama Kecamatan dan Pengadilan Agama yang mewilayahinya.

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 228

Perwakafan benda, demikian pula pengurusannya yang terjadi sebelum dikeluarkannya ketentuan ini, harus dilaporkan dan didaftarkan kepada Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat untuk disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan ini.

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 229

Hakim dalam menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan kepadanya, wajib memperhatikan dengan sungguh-sungguh nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, sehingga putusannya sesuai dengan rasa keadilan.

PENJELASAN UMUM

1. Bagi bangsa dan negara Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, adalah mutlak adanya suatu hukum nasional yang menjamin kelangsungan hidup beragama berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang sekaligus merupakan perwujudan kesadaran hukum masyarakat dan bangsa Indonesia.
2. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Peradilan Agama mempunyai kedudukan yang sederajat dengan lingkungan Peradilan lainnya sebagai peradilan negara.
3. Hukum materiil yang selama ini berlaku di lingkungan Peradilan Agama adalah Hukum Islam yang pada garis besarnya meliputi bidang-bidang hukum Perkawinan, hukum Kewarisan dan hukum Perwakafan.
Berdasarkan Surat Edaran Biro Peradilan Agama tanggal 18 Februari 1958 Nomor B/I/735 hukum Materiil yang dijadikan pedoman dalam bidang-bidang hukum tersebut di atas adalah bersumber pada 13 buah kitab yang kesemuanya madzhab Syafi'i.
4. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik

maka kebutuhan hukum masyarakat semakin semakin berkembang sehingga kitab-kitab tersebut dirasakan perlu pula untuk diperluas baik dengan menambahkan kitab-kitab dari madzhab yang lain, memperluas penafsiran terhadap ketentuan di dalamnya, membandingkannya dengan Yurisprudensil Peradilan Agama, fatwa para ulama maupun perbandingan di negara-negara lain.

5. Hukum Materiil tersebut perlu dihimpun dan diletakkan dalam suatu dokumentasi Yustisia atau buku Kompilasi Hukum Islam sehingga dapat dijadikan pedoman bagi Hakim di lingkungan Badan Peradilan Agama sebagai hukum terapan dalam menyelesaikan perkara-perkara yang diajukan kepadanya.

PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 s/d 6
cukup jelas

Pasal 7
Pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama

Pasal 8 s/d 18
cukup jelas

Pasal 19
Yang dapat menjadi wali terdiri dari wali nasab dan wali hakim, wali anak angkat dilakukan oleh ayah kandungnya.

Pasal 20 s/d 70
cukup jelas

Pasal 71

Yang dimaksud dengan penipuan ialah bila suami mengaku jejak pada waktu nikah kemudian ternyata diketahui sudah beristeri sehingga terjadi poligami tanpa izin Pengadilan. Demikian pula penipuan terhadap identitas diri.

Pasal 72 s/d 86

cukup jelas

Pasal 87

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.

Pasal 88 s/d 93

cukup jelas

Pasal 94

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama

Pasal 95 s/d 97

cukup jelas

Pasal 98

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama

Pasal 99 s/d 102

cukup jelas

Pasal 103

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.

Pasal 104 s/d 106

cukup jelas

Pasal 107

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.

Pasal 108 s/d 118

cukup jelas

Pasal 119

Setiap talak yang dijatuhkan oleh Pengadilan Agama adalah talak ba'in shughraa

Pasal 120 s/d 128

cukup jelas

Pasal 129

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.

Pasal 130

cukup jelas

Pasal 131

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.

Pasal 132

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.

Pasal 133 s/d 147
cukup jelas

Pasal 148

Ketentuan pasal ini diberlakukan setelah berlakunya Undang-Undang Peradilan Agama.

Pasal 149 s/d 185
cukup jelas

Pasal 186

Yang dimaksud dengan anak yang lahir di luar perkawinan adalah anak yang dilahirkan di luar perkawinan yang sah atau akibat hubungan yang tidak sah.

Pasal 187 s/d 228
cukup jelas

Pasal 229

Ketentuan dalam pasal ini berlaku untuk Buku I, Buku II dan Buku III.



PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan;
 - b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
 - c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan;

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 juncto Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
 3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);

5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENDAFTARAN TANAH.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-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.
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.
10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadis 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.
12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
13. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.

15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
18. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
20. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab dibidang agraria/pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

BAB II

AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar 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 dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

BAB III

POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN

PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

Penyelenggara Dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala

Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.

- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 7

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 8

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.
- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugas, Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan

satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.

- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Bagian Kedua

Obyek Pendaftaran Tanah

Pasal 9

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
- bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - tanah hak pengelolaan;
 - tanah wakaf;
 - hak milik atas satuan rumah susun;
 - hak tanggungan;
 - tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Bagian Ketiga

Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

- Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

Bagian Keempat

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

- Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - pembuktian hak dan pembukuannya;
 - penerbitan sertifikat;
 - penyajian data fisik dan data yuridis;
 - penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - pendaftaran periaihan dan pembebanan hak;
 - pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

BAB IV

PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pasal 13

- Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Bagian Kedua
Pengumpulan Dan Pengolahan Data Fisik
Paragraf 1
Pengukuran Dan Pemetaan

Pasal 14

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. pembuatan peta dasar pendaftaran.
 - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. pembuatan daftar tanah;
 - e. pembuatan surat ukur.

Paragraf 2

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pasal 15

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pasal 16

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.

- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 3

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Pasal 17

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor

Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.

- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Paragraf 4

Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Pasal 20

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 5

Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 21

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

Paragraf 6

Pembuatan Surat Ukur

Pasal 22

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b, dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

Paragraf 1 Pembuktian Hak Baru

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Paragraf 2 Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaniya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 27

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita secara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Pasal 28

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau

oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.
- (3) Berita cara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :
 - a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
 - b. pengakuan hak atas tanah;
 - c. pemberian hak atas tanah.

Paragraf 3 Pembukuan Hak

Pasal 29

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan aiat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Pasal 30

- (1) Atas dasar alat bu. : dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :
 - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang

disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);

- b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
 - c. yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik diitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;
 - d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
 - e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila :
- a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
 - b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.
- (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila :
- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran

tanah secara sporadik sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila :
- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :
- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

Bagian Keempat

Penerbitan Sertipikat

Pasal 31

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Bagian Kelima

Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Pasal 33

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- (2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

Pasal 34

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- (3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Keenam

Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

Pasal 35

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.
- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

BAB V
PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Bagian Kedua

Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Paragraf 1

Pemindahan Hak

Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi

syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan

- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya; atau

- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis

kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemindahan Hak Dagang Lelang

Pasal 41

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non-eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
 - a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun :
 - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan

2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.

(5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :

a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan :

b. 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau

2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau

3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b Pasal ini;

c. bukti identitas pembeli lelang;

d. bukti pelunasan harga pembelian.

Paragraf 3

Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 4

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Pasal 43

- (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5

Pembebanan Hak

Pasal 44

- (1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 6

Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak.

Pasal 45

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
 - a. sertipikat atau surat-keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;

- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
 - (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Paragraf 7

Lain-lain

Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga

Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah Lainnya

Paragraf 1

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Pasal 47

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan Bidang Tanah

Pasal 48

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan/atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat-ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru,

jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.

- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.
- (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

Paragraf 3

Pembagian Hak Bersama

Pasal 51

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 4

Hapusnya Hak Atas Tanah Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :
 - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
 - b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
 - c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- (2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada

Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Paragraf 5

Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 53

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cession, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

Pasal 54

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
- (2) Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat pernyataan dari Kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hal yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Paragraf 6

Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan

Pasal 55

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi

putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Paragraf 7 **Perubahan Nama**

Pasal 56

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang diganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB VI **PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI**

Pasal 57

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.
- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 58

Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Pasal 59

- (1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
- (2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
- (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.
- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau oleh orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

Pasal 60

- (1) Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang

bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diserahkannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.

- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

BAB VII

BIAYA PENDAFTARAN TANAH

Pasal 61

- (1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
- (2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.
- (3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.
- (4) Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

BAB VIII

SANKSI

Pasal 62

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 63

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administrasi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171) dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 66

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 8 Juli 1997
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd
SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Juli 1997
MENTERI NEGARA SEKRETARIAT NEGARA
ttd
MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1997
NOMOR 59



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH

UMUM

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan