

**MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH WAKAF DENGAN  
DASAR ALAS HAK LETTER C DESA DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TEGAL**

**TESIS**



**Disusun oleh :**

**INTAN FEBRAMADHANI**

**NIM : 21302300287**

**PROGRAM STUDI : KENOTARIATAN**

**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2025**

**MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH WAKAF DENGAN  
DASAR ALAS HAK LETTER C DESA DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TEGAL**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM STUDI MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

**MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH WAKAF DENGAN  
DASAR ALAS HAK LETTER C DESA DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TEGAL**

**Disusun oleh:**

**INTAN FEBRAMADHANI**

**NIM : 21302300287**

**PROGRAM STUDI : KENOTARIATAN**


**Disetujui oleh;**

**Pembimbing  
Tanggal,**

  
**Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.**  
**NIDN. 0615087903**

**Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA**



  
**H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
**NIDN. 0620046701**

**MEKANISME PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH WAKAF DENGAN  
DASAR ALAS HAK LETTER C DESA DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TEGAL**

**TESIS**

Disusun oleh:

**INTAN FEBRAMADHANI**

NIM : 21302300287

PROGRAM STUDI : KENOTARIATAN

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 27 November 2025  
Dan Dinyatakan LULUS  
Tim Penguji

Ketua,



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H.

NIDN : 0605036205

Anggota



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK: 8905100020

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. Husein Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : INTAN FEBRAMADHANI

NIM : 21302300287

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis saya yang berjudul “Mekanisme Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan orang lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 November 2025

Yang menyatakan



**INTAN FEBRAMADHANI**  
21302300287



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : INTAN FEBRAMADHANI

NIM : 21302300287

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Tesis dengan judul:

“Mekanisme Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal”

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

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

Semarang, 27 November 2025

Yang menyatakan



**INTAN FEBRAMADHANI**  
21302300287

## MOTTO

*Dan barang siapa yang bertakwa kepada Allah, niscaya Allah menjadikan baginya  
kemudahan dalam urusannya  
(QS. At-Talaq: 4)*

*Orang berilmu pengetahuan ibarat gula yang mengandung banyak semut. Dia  
menjadi cahaya bagi diri dan sekelilingnya  
(Abdullah Gymnastiar)*

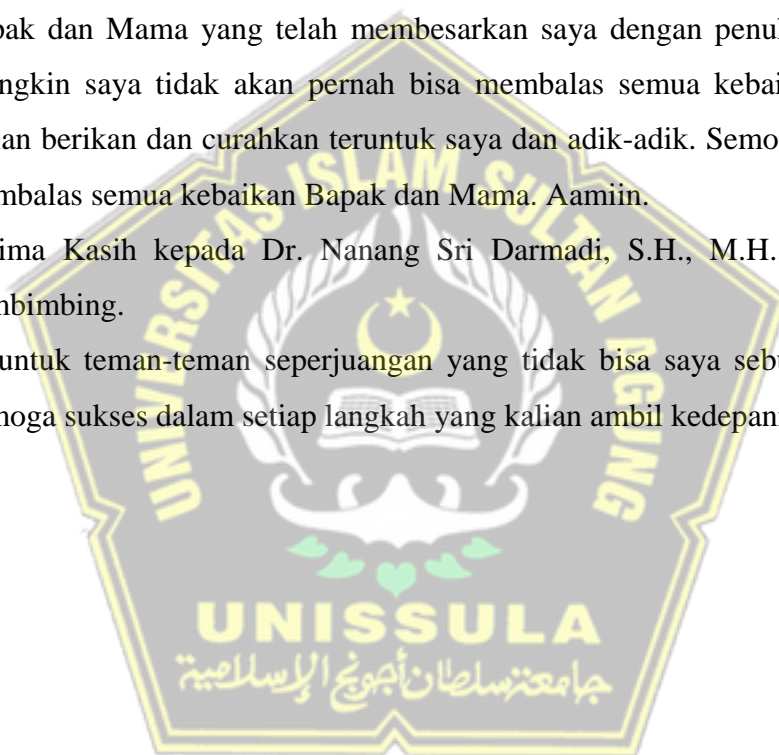


## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbal'amin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, saya persembahkan teruntuk:

1. Terima Kasih yang teramat sangat khususnya teruntuk kedua orang tua saya, Bapak dan Mama yang telah membesarkan saya dengan penuh kasih sayang. Mungkin saya tidak akan pernah bisa membalas semua kebaikan yang telah kalian berikan dan curahkan teruntuk saya dan adik-adik. Semoga Allah S.W.T membalas semua kebaikan Bapak dan Mama. Aamiin.
2. Terima Kasih kepada Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing.
3. Teruntuk teman-teman seperjuangan yang tidak bisa saya sebutkan satu-satu. Semoga sukses dalam setiap langkah yang kalian ambil kedepannya, aamiin.





## ABSTRAK

Penerbitan sertipikat tanah wakaf merupakan bagian penting dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanah yang diikrarkan sebagai wakaf. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, mencakup tahapan administrasi, teknis pertanahan, kendala yang dihadapi, serta solusi yang diterapkan dalam proses pendaftaran.

Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang berdasarkan dengan studi lapangan serta mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dengan realita yang terjadi dalam masyarakat. Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif yaitu menganalisis permasalahan dengan memperoleh data langsung dari responden.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan alas hak Letter C desa di Kabupaten Tegal dapat terlaksana secara efektif apabila terdapat sinergi antara desa, nazhir, dan Kantor Pertanahan, serta didukung oleh kelengkapan dokumen dan kepastian data fisik. Temuan ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi penguatan tata kelola pendaftaran tanah wakaf guna mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta memberikan perlindungan hukum bagi aset wakaf.

**Kata Kunci:** Wakaf, Pendaftaran Tanah, Letter C, Pejabat Pembuat Akta Ikrar

Wakaf

## ABSTRACT

*The issuance of waqf land certificates is an important part of land administration to provide legal certainty for land declared as waqf. This research aims to analyze the mechanism of issuing waqf land certificates based on the village's Letter C land rights at the Tegal Regency Land Office, including administrative stages, technical land procedures, encountered obstacles, and solutions implemented in the registration process.*

*The author employs empirical legal research, which is based on field studies and examines the alignment of applicable legal provisions with the realities occurring in society. Data analysis is conducted using a descriptive qualitative technique, analyzing issues by obtaining data directly from respondents.*

*This research concludes that the issuance of waqf land certificates using the village Letter C as the basis of rights in Tegal Regency can be effectively implemented through synergy between the village, nazhir (waqf manager), and the Land Office, supported by complete documentation and certainty of physical data. These findings are expected to serve as recommendations for strengthening the governance of waqf land registration to achieve orderly land administration and provide legal protection for waqf assets.*

**Keywords:** *Waqf, Land Registration, Certificate C, Official Making the Waqf*

*Pledge Deed*

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT, karena atas berkah dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“Mekanisme Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal”**. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik berkat bantuan semua pihak, oleh karena itu sudah semestinya penulis dengan segenap kerendahan hati menghanturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan akademis selama masa perkuliahan, bimbingan, bantuan, saran dan kritik yang beliau berikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini.
5. Staff dan Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan yang bermanfaat selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritikan dan saran yang diberikan selama ini.
6. Kedua orang tua penulis, Bapak dan Mama tercinta atas doa serta dukungan yang tak henti-hentinya selalu beliau panjatkan untuk penulis dan adik-adik.
7. Kedua adik laki-laki penulis yang telah memberi dukungan moril untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

8. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga segala bantuan dan kebaikan yang telah diberikan mendapat balasan yang terbaik dari Allah SWT. Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat dan memberikan tambahan pengetahuan maupun wawasan bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 27 November 2025

INTAN FEBRAMADHANI



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori .....	10
1. Kerangka Konseptual .....	10
a. Pengertian Tanah.....	11
b. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	12
c. Pengertian Wakaf .....	13
d. Pendaftaran Tanah Wakaf .....	14
e. Letter C .....	15
2. Kerangka Teori .....	16
a. Teori Kepastian Hukum .....	16
b. Teori Perlindungan Hukum.....	17
F. Metode Penelitian .....	18
1. Jenis Penelitian .....	18
2. Metode Pendekatan.....	19

3. Jenis dan Sumber Data .....	20
a. Bahan Hukum Primer.....	20
b. Bahan Hukum Sekunder .....	21
c. Bahan Hukum Tersier .....	21
4. Metode Pengumpulan Data .....	21
5. Metode Analisis Data .....	22
G. Sistematika Penulisan .....	23

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	25
1. Pengertian Tanah.....	25
2. Pengertian Letter C .....	26
3. Hak Atas Tanah.....	32
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	34
a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap.....	34
b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara .....	39
5. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah .....	40
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah .....	41
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	41
2. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah .....	43
3. Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	45
4. Jenis Pendaftaran Tanah.....	50
a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	50
b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.....	53
C. Tinjauan Umum Tentang Wakaf.....	55
1. Pengertian Wakaf .....	55
2. Rukun dan Syarat Wakaf .....	62
3. Tujuan wakaf.....	71
4. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.....	72
5. Badan Wakaf Indonesia .....	76

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Keadaan Umum Wilayah Kabupaten Tegal.....	79
1. Keadaan Geografis .....	79



2. Luas Wilayah Kabupaten Tegal .....	81
3. Keadaan Masyarakat .....	81
B. Mekanisme Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal .....	82
C. Hambatan dan Solusi Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal .....	88
D. Contoh Akta Ikrar Wakaf .....	93

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	105
B. Saran .....	106

#### **DAFTAR PUSTAKA .....**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu kebutuhan utama yang sangat penting bagi kehidupan manusia dikarenakan fungsi dan peranannya mencakup berbagai aspek kehidupan baik dari segi sosial, politik, ekonomi, budaya maupun sebagai tempat pemukiman. Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana perindustrian, perumahan, dan jalan. Tanah dapat dinilai sebagai benda tetap yang dapat digunakan sebagai tabungan masa depan. Status tanah yang dikenal di Indonesia ada dua jenis, yaitu tanah yang berstatus sebagai tanah Negara dan tanah yang berstatus sebagai tanah hak.<sup>1</sup>

Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat.<sup>2</sup> Dalam ruang lingkup agraria, tanah termasuk bagian dari bumi yang disebut sebagai “permukaan bumi”. Tanah sebagai bagian dari bumi dituangkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Negara berperan sangat penting dalam menguasai tanah untuk kepentingan rakyatnya, sehingga negara mempunyai wewenang untuk mengatur dan mengelola kekayaan alam yang berada di dalamnya yang dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong royong. Selanjutnya dalam hal ini, pemerintah sebagai pengelola

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke-11, Jakarta, Djambatan, hal. 344.

<sup>2</sup> Winahyu Erwiningsih, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, hal. 1.

secara tidak langsung memiliki kewenangan untuk mengatur agraria secara keseluruhan yang dikenal dengan Hak Menguasai Negara (HMN). Hak ini membawa pemerintah kepada peraturan-peraturan yang ditujukan untuk kesejahteraan rakyat.

Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.<sup>3</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 Ayat (3) yang menjelaskan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pemindahan penguasaan hak atas tanah dapat terjadi melalui perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Peralihan hak ini menyebabkan berpindahnya hak atas tanah penguasaan dari seseorang berpindah kepada orang lain.

Begitu pentingnya aspek pertanahan bagi manusia maka selanjutnya juga menimbulkan berbagai permasalahan dalam kehidupan bermasyarakat. Hal ini dipengaruhi oleh kebutuhan manusia akan tanah yang setiap tahun terus meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Dimana pada lain hal ketersediaan tanah yang terbatas dan relatif tetap, sehingga dibutuhkan suatu sistem yang dapat mengatur tentang pertanahan dengan berdasarkan hukum yang isinya mengatur tentang tanah dan penggunaannya. Dalam hal ini pihak yang berwenang dalam mengakomodir semua permasalahan-permasalahan dalam masyarakat yang berkaitan dengan

---

<sup>3</sup> Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Yogyakarta, Citra Media, hal. 5.

bidang pertanahan ini adalah Pemerintah. Banyaknya tanah di Indonesia yang belum memiliki jaminan kepastian hukum atas tanah atau dalam artian tidak memiliki sertifikat hak atas tanah, hal ini seringkali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Selain di kalangan masyarakat dan keluarga, tidak jarang sengketa lahan juga terjadi antar pemangku kepentingan. Sebagai negara hukum, Indonesia berkewajiban untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh warga Negeranya.

Salah satu perbuatan hukum dalam pemindahan penguasaan hak atas tanah adalah wakaf. Berdasar Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Wakaf, wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Keberadaan wakaf ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 49, yaitu:

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

Wakaf termasuk kedalam ciri khusus masyarakat Muslim dan ajaran Islam yang paling ideal dalam menciptakan pembangunan sosial dan ekonomi. Para Ulama terdahulu memberikan prioritas dalam pembahasan wakaf dan meletakkan hukum dan peraturan-peraturan yang terkait dengan implementasi dan penerapannya dalam rangka menjaga dan mengembangkan harta kekayaan wakaf demi kesinambungan manfaatnya sesuai dengan harapan dan keinginan wakif yang tertera dalam Akta Ikrar Wakaf.<sup>4</sup> Wakaf adalah salah satu ibadah yang amalannya tidak akan pernah terputus bahkan setelah seseorang tersebut meninggal dunia. Salah satu harta yang biasa diwakafkan adalah sebuah tanah. Sedikit berbeda dengan sedekah, biasanya sedekah memberikan sesuatu yang habis pakai, misalnya memberikan makanan untuk orang yang membutuhkan.<sup>5</sup>

Tanah wakaf merupakan salah satu instrumen strategis dalam penyediaan fasilitas sosial dan keagamaan yang memiliki manfaat jangka panjang bagi masyarakat. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepastian kepemilikan dan kepastian hak atas tanah menjadi prasyarat penting untuk menjamin pemanfaatan tanah secara optimal dan menghindarkan konflik. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional mempunyai peran sentral dalam memberikan kepastian hukum melalui proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Seiring berkembangnya perwakafan yang ada di Indonesia menjadikan korelasi antara manusia dengan bidang pertanahan tidak dapat di pisahkan. Hal ini merupakan suatu kebutuhan yang hakiki dan bersifat religius, sehingga mayoritas umat Muslim di Indonesia mulai terbuka untuk merespon

---

<sup>4</sup> Juhaya S. Praja dan Mukhlisin Muzarie, 2009, *Pranata Ekonomi Islam: Wakaf*, Yogyakarta, Dinamika, hal. 11.

<sup>5</sup> Ahmad Mujahidin, 2021, *Hukum Wakaf di Indonesia dan Proses Penanganan Sengketanya*, Jakarta, Kencana, hal. 6.

isu perwakafan dengan baik. Adapun hal yang dilakukan yaitu mewakafkan sebagian harta mereka seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 4 bahwa tujuan wakaf untuk memanfaatkan harta benda sesuai dengan fungsinya dan mewujudkan potensi manfaat ekonomis, harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk mewujudkan kesejahteraan umum. Harta wakaf terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak bisa berupa tanah, bangunan dan tanaman yang semuanya berhubungan dengan tanah. Sedangkan benda wakaf bergerak adalah harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, meliputi uang, logam mulia dan surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa dan harta bergerak lain sesuai dengan ketentuan syari'ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan, apabila dilihat dari sudut pandang masalah, tanah yang tidak dicatat secara resmi menurut Negara akan memudahkan timbulnya penyimpangan dan penyalahgunaan, contohnya saja seperti perubahan status tanah atau peruntukan yang tidak sesuai dengan peruntukan awal, karena tidak adanya bukti autentik sehingga akan sangat mudah untuk disalahgunakan, perubahan peruntukan atau status tanah wakaf yang tidak sesuai dengan peruntukan awal masih marak terjadi hingga sekarang dalam pengelolaan harta benda wakaf berubahnya status tersebut merupakan akibat dari tidak adanya bukti-bukti tertulis, oleh karena itu pengadministrasian tanah wakaf merupakan hal yang sangat penting agar permasalahan-permasalahan diatas dapat dihindari.

---

<sup>6</sup> Veithzal Rivai Zainal, "Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf Produktif", *Jurnal Badan Wakaf Indonesia*, Vol.9 No.1 (Januari, 2016), hal. 3.



Namun pada prakteknya perwakafan di Indonesia belum sepenuhnya berjalan dengan efektif. Hal ini tentunya disebabkan oleh banyaknya problematika yang memicu terjadinya sengketa pada pelaksanaan wakaf. Adapun dalam berbagai kasus, harta wakaf tidak terpelihara sebagaimana mestinya yaitu belum memiliki sertifikat wakaf yang sah, menjadi terlantar atau beralih klaim kepemilikan dengan perbuatan melawan hukum. Keadaan tersebut disebabkan tidak hanya kelalaian atau ketidakmampuan Nazhir dalam mengelola dan mengembangkan benda wakaf, melainkan juga sikap masyarakat yang kurang peduli dalam memahami esensi perlindungan objek wakaf demi kesejahteraan bersama.<sup>7</sup>

Hal seperti ini tentunya dikhawatirkan memicu terjadinya sengketa wakaf, ditambah dengan status tanah wakaf belum bersertipikat. Dalam hal ini, peneliti membahas terkait dengan mekanisme penerbitan sertifikat tanah wakaf yang belum bersertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal. Dengan adanya tanah wakaf yang belum bersertipikat dikhawatirkan memicu dampak yang terjadi bagi masyarakat penerima manfaat tanah wakaf, diantaranya keterbatasan akses pelayanan, tanah yang belum bersertipikat mungkin tidak diakui secara resmi oleh pemerintah atau lembaga lainnya, dikhawatirkan dapat mengakibatkan keterbatasan akses masyarakat penerima manfaat ke layanan dasar seperti air bersih, listrik, kemudian infrastruktur lainnya. Kesulitan dalam pengembangan, dikhawatirkan menghambat upaya peningkatan nilai ekonomi. Ketidakpastian hukum, tanah wakaf yang belum memiliki sertifikat bisa menjadi sumber ketidakpastian hukum bagi masyarakat penerima manfaat

---

<sup>7</sup> Purwanto, "Hambatan Dalam Mengelola Wakaf Produktif", *Jurnal: Studi keIslaman*, Vol.3 No.2 (Oktober, 2017), hal. 3.

wakaf, mereka mungkin tidak memiliki bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut yang dapat menyebabkan masalah hukum di kemudian hari.<sup>8</sup>

Tujuan utama dari wakaf adalah untuk mencari keridhaan Allah, karenanya tidak boleh menyimpang dari nilai-nilai ibadah seperti mewakafkan tanah untuk tempat-tempat yang tidak sesuai dengan ajaran Islam. Misalnya diwakafkan untuk tempat peribadatan, sekolah, pesantren dan bangunan sosial lainnya. Tujuan wakaf haruslah dimasukkan kedalam kategori ibadah pada umumnya, sekurang-kurangnya tujuan harus merupakan hal mubah menurut ukuran (kaidah) hukum Islam.

Adapun ketentuan mengenai perwakafan serta aspek pertanahan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada di antaranya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Sebelum adanya peraturan yang mengatur mengenai wakaf, praktik wakaf hanya berdasarkan pada keyakinan dan pemahaman masing-masing pihak mengenai wakaf. Memang benar praktek wakaf pada saat itu dilakukan tanpa adanya pencatatan, pengawasan dan prosedur lainnya. Sekalipun terdapat bukti tertulis adanya perjanjian wakaf, namun sebenarnya tidak dicatat sebagai tanah wakaf dalam daftar atau register tanah wakaf. Setelah adanya perubahan terkait Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 ditekankan kembali bahwa proses wakaf yang sah mesti adanya sertipikat tanah wakaf.

---

<sup>8</sup> NU Online, *Hukum Tanah Wakaf Yang Tidak di Sertipikatkan Yang Berakibatkan Sengketa*, 09 Desember 2018, <https://islam.nu.or.id/syariah/hukum-tanah-wakaf-tidak-disertifikatkan-yang-berakibat-sengketa-w0ySH>.

Oleh karena itu pentingnya sertifikasi tanah wakaf itu sejak dulu juga sudah seharusnya dilakukan. Tetapi masih terhitung kecil pesertanya. Karena mungkin masyarakat belum menganggap penting bagaimana sertifikasi tanah wakaf dilakukan. Hal ini tentunya berkaitan erat dengan praktik wakaf, di Indonesia sebagian besar masih berlandaskan agama atau rasa saling percaya. Sehingga dalam kondisi ini yang pada akhirnya menimbulkan tanah wakaf tidak mempunyai dasar hukum, apabila terjadinya pertanyaan yang muncul di kemudian hari perihal mengenai kepemilikan tanah wakaf di Indonesia maka akan mengalami kesulitan dalam penyelesaiannya, terutama dari segi pembuktian. Inilah yang menjadi cikal bakal permasalahan dan perdebatan di masyarakat. Ditambah dengan persepsi masyarakat yang menyandingkan wakaf dengan hadiah atau wasiat, permasalahan umum dalam pelaksanaan wakaf adalah harta wakaf diwariskan dari wakif kepada Nazhir tanpa persetujuan calon ahli waris wakif, sehingga ada ahli waris yang mengurus wakaf setelah kematiannya. Meskipun regulasi terkait perwakafan di Indonesia mengikat dan memberikan sanksi yang tegas bagi pelanggarnya, penerapan peraturan wakaf tidak serta merta dapat menyelesaikan seluruh permasalahan yang ada.<sup>9</sup> Berdasarkan berbagai penjelasan di atas, sangat menarik bagi penulis untuk mengkaji terkait bagaimana mekanisme penerbitan sertipikat tanah wakaf yang belum bersertipikat atau dengan dasar alas hak Letter C Desa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal melalui penelitian ini.

## **B. Rumusan Masalah**

---

<sup>9</sup> Amir Syarifuddin, 1993, *Pembaharuan Pemikiran Dalam Hukum Islam*, Padang, Angkasa Raya, hal. 121.

Berikut ini adalah beberapa permasalahan dalam pembahasan penulisan tesis yang ingin penulis kaji, yaitu:

1. Bagaimana mekanisme penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?
2. Apa saja hambatan dan solusi dalam penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?
3. Bagaimana contoh Akta Ikrar Wakaf yang menjadi dasar peralihan hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian pada dasarnya mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti.<sup>10</sup> Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mekanisme pelaksanaan penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan serta solusi dalam proses mekanisme pelaksanaan penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Akta Ikrar Wakaf yang menjadi dasar peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, 2020, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hal. 18.

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya bidang kenotariatan terkait pendaftaran sertipikat wakaf dengan dasar alas hak Letter C Desa.
- b. Menjadi referensi akademik bagi penelitian yang akan datang terkait tanah wakaf.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang ilmu Hukum Agraria dalam hal Mekanisme Penerbitan Seripikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa.
- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum di bidang wakaf dan pertanahan.
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian lainnya.

## E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

### 1. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti serta memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi

suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definiton*.<sup>11</sup> Penulis akan menggunakan kerangka konseptual yang telah disusun untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan mana yang harus dijawab oleh penelitian dan bagaimana prosedur yuridis empiris. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Pengertian Tanah

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan yang lebih tinggi lainnya.<sup>12</sup>

Pengaturan tentang tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dapat dilihat dari berbagai peraturan perundang-undangan. Kesadaran arti penting fungsi tanah terkait dengan Hak Asasi Manusia mulai dirasakan semenjak era reformasi. Diawali dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, arti penting untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf kehidupan, memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa hak milik, yang dapat dipunyai bagi diri

---

<sup>11</sup> Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Jakarta, Universitas Trisakti, hal. 15.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hal. 18.

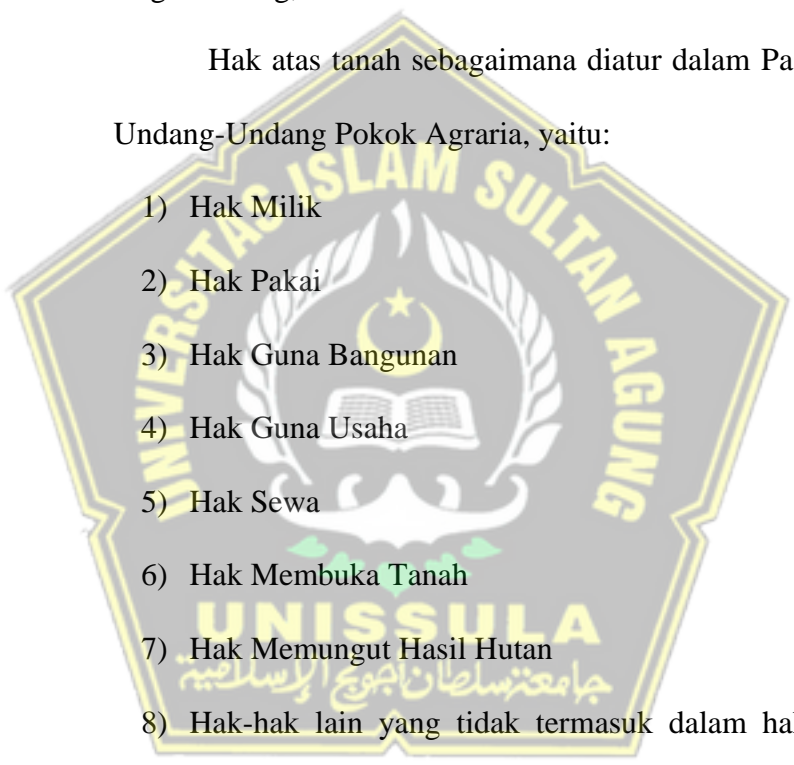


sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain untuk pengembangan dirinya bersama-sama dengan masyarakat.<sup>13</sup>

b. Hak Penguasaan Atas Tanah

Pada dasarnya hak atas tanah dapat dimiliki oleh semua orang, hanya yang menjadi pembeda adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Hak kepemilikan itu tergantung pada subyek hak, apakah orang tersebut Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, atau Badan Hukum.<sup>14</sup>

Hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu:

- 
- 1) Hak Milik
  - 2) Hak Pakai
  - 3) Hak Guna Bangunan
  - 4) Hak Guna Usaha
  - 5) Hak Sewa
  - 6) Hak Membuka Tanah
  - 7) Hak Memungut Hasil Hutan
  - 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut

diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban

---

<sup>13</sup> Maria S.W Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas, hal. 3.

<sup>14</sup> H. Salim HS, H. Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MOU)*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 64.

dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulan yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>15</sup>

c. Pengertian Wakaf

Wakaf adalah perbuatan hukum dengan melembagakan selama-lamanya yang berkaitan dengan harta seorang Muslim, seperti halnya zakat, infaq dan shodaqoh guna kepentingan ibadah sesuai dengan ajaran Islam. Di masa perkembangan Islam, wakaf merupakan sarana dan modal yang amat penting dalam memajukan perkembangan agama. Keberadaan wakaf telah terbukti sebagai sarana dan modal yang penting dalam perkembangan agama. Hal ini dikarenakan prinsip wakaf adalah memadukan dimensi ketaqwaan kepada Allah S.W.T dan kesejahteraan sesama umat.<sup>16</sup>

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, wakaf didefinisikan sebagai perbuatan hukum wakif (orang yang mewakafkan) untuk memisahkan atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 24.

<sup>16</sup> Arif Rahman Hakim, Saeful Anwar, Asep Iwan Setiawan, “Peran Badan Wakaf Indonesia dalam Pengorganisasian Wakaf Produktif”, *Tadbir: Jurnal Manajemen Dakwah*, Vol.1 No.2 (Maret, 2016), hal.22.

Tanah yang harus diwakafkan harus merupakan tanah dengan jenis hak yaitu berupa Hak Milik yang baik seluruhnya atau sebagian harus bebas dari sita, jaminan, agunan atau pinjaman, dan sengketa, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Pasal 4 tentang Perwakafan Tanah Milik.

d. Pendaftaran Tanah Wakaf

Regulasi mengenai pendaftaran dan pengelolaan wakaf di Indonesia diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yang menjadi dasar hukum utama bagi pelaksanaan wakaf di negara ini. Pelaksanaan perwakafan Hak Milik Atas Tanah harus dilakukan secara tertulis, tidak cukup dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk mendapatkan kepastian hukum dan memperoleh bukti autentik yang dapat digunakan jikalau suatu saat terjadi persoalan seperti keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari tentang tanah yang diwakafkan tersebut.

Tahapan pendaftaran tanah wakaf khususnya bagi tanah yang belum bersertipikat mencakup pengumpulan dokumen-dokumen dari Balai Desa/ Kelurahan setempat terkait status dan riwayat tanah yang akan diwakafkan serta dokumen pendukung lainnya seperti Akta Ikrar Wakaf, Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf, Ikrar Wakaf Tanah, dan Pengesahan Nazhir yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf serta Tanda Bukti

Pendaftaran Nazhir yang diperoleh dari Badan Wakaf Indonesia dalam hal ini Kementerian Agama dimana letak tanah tersebut.

e. Letter C

Letter C adalah kutipan dari buku C yang diperoleh dari balai desa dimana letak tanah tersebut, Letter C ini merupakan tanda bukti bahwa tanah yang dikuasainya memiliki catatan yang berada di desa atau kelurahan. Letter C dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah karena tanah yang tercatat dalam buku tersebut sudah dikuasai bertahun-tahun, atas dasar itulah pejabat yang berwenang seperti petugas Kantor Pertanahan dapat melihat siapa yang berhak atas kepemilikan tanah yang belum bersertifikat disuatu desa, biasanya Letter C terdiri dari nama pemilik tanah, luas tanah, jenis tanah (pertanian/ non pertanian), riwayat pemilikan sebelumnya, kelas desa (dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah/ diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menentukan pajak yang akan di pungut sebelum diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

Ketentuan mengenai Letter C sebagai bukti pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 mengenai surat pajak hasil bumi atau *verponding* Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang, dalam peraturan ini diatur bahwa sifat yang dimiliki

Letter C adalah hanya sebagai bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertipikat.

Namun yang sering terjadi dilapangan pada Letter C ini adalah keterangan mengenai tanah yang ada dalam Letter C tersebut sangatlah tidak lengkap dan kebanyakan cara pencatatannya tidak dilakukan secara teliti dan hati-hati sehingga data yang ada dalam buku Letter C tersebut kurang akurat atau tidak semua dicatatkan secara rinci. Letter C dapat membuktikan penguasaan dan penggunaan seseorang terhadap tanah yang dikuasai, sehingga jika tidak dikuatkan dengan alat bukti lain, Letter C tidak mutlak dijadikan alat bukti hak milik atas tanah, melainkan hanya penguasaan dan penggunaan hak atas tanah.

## **2. Kerangka Teori**

Kerangka Teori merupakan kerangka pemikiran, butir-butir pendapat, teori-teori yang menjadi suatu perbandingan atau landasan teoritis dalam suatu penelitian. Teori yang dipakai untuk melihat suatu kejadian sebagai pisau analisis untuk menganalisa permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Teori-teori yang digunakan dalam kerangka teoritis penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **a. Teori Kepastian Hukum**

Asas kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Lon Fuller

dalam bukunya yang berjudul *The Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah:

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

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

#### b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat



menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>17</sup>

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

- 1) Jaminan kepastian hukum.
- 2) Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- 3) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.
- 4) Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.

Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu media untuk menegakkan keadilan. Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi, bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.<sup>18</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

---

<sup>17</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 55.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal.38.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>19</sup> Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

Sedangkan pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein* karena dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian dan menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.<sup>20</sup> Jadi, pendekatan yuridis empiris yang dimaksudkan di dalam penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu mengenai mekanisme penerbitan sertipikat tanah wakaf

---

<sup>19</sup> Muhammad Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 134.

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hal. 1.

dengan dasar alas hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

## **2. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian dan suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan dan cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. Metode pendekatan yang dipakai oleh penulis yaitu pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh<sup>21</sup>, serta dengan menitikberatkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.<sup>22</sup>

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Berdasar metode penelitian hukum empiris, maka sumber bahan hukum yang terkait adalah:

### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi serta bersifat otoritas atau peraturan perundang-undangan dengan kekuatan hukum yang sah untuk menjalankan fungsi tertentu dan membuat keputusan, diantaranya:

#### **1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945**

---

<sup>21</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hal. 192.

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Loc. cit.

- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf

b. Bahan Hukum Sekunder

Sumber data sekunder tidak memiliki kekuatan mengikat seperti bahan hukum primer, tetapi berfungsi memperkuat analisis dan argumentasi hukum dalam penelitian yang meliputi Literatur Hukum, Jurnal Ilmiah, Karya Tulis Ilmiah, Pendapat Para Ahli Hukum yang diambil dari buku, artikel, maupun hasil wawancara atau seminar, yang memberikan pandangan konseptual mengenai keabsahan dan kekuatan pembuktian data.

c. Bahan Hukum Tersier

Beupa petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus hukum, kamus bahasa Indonesia,

ensiklopedia, dan sebagainya yang terkait dengan mekanisme penerbitan sertipikat wakaf dengan dasar alas hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian dan memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan teknik wawancara dan teknik telaah kepustakaan (*library research*). Telaah kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.<sup>23</sup>

Wawancara akan dilakukan dengan Petugas BPN Kabupaten Tegal dan pihak yang ditunjuk sebagai kuasa untuk mendaftarkan tanah tersebut. Sedangkan teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

#### **5. Metode Analisis Data**

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hal. 51.

Metode analisis data adalah cara untuk menganalisis data yang dikumpulkan dalam penelitian untuk menjawab permasalahan penelitian. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif deskriptif, yaitu suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis data secara sistematis, faktual, serta akurat mengenai fakta-fakta dan hubungan antar pembahasan yang diteliti. Data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan studi dokumentasi akan diseleksi, diklasifikasikan, dan diinterpretasikan sesuai dengan fokus penelitian.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Dalam menyajikan penulisan ini, sistematika penulisan tesis secara garis besar, adalah sebagai berikut:

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

##### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tentang Tinjauan Umum tentang Tanah di Indonesia meliputi Pengertian Tanah, Pengertian Letter C, Hak Atas Tanah, Macam-Macam Hak Atas Tanah, Fungsi Sosial Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah Pertama Kali, Jenis Pendaftaran Tanah, Pengertian Wakaf, Rukun dan



Syarat Wakaf, Tujuan Wakaf, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan Badan Wakaf Indonesia.

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang Keadaan Umum Wilayah Kabupaten Tegal, Mekanisme Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal serta Hambatan dan Solusi Dalam Proses Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf di Kabupaten Tegal.

### BAB IV PENUTUP

Bab ini memuat kesimpulan dan saran yang diperoleh dari keseluruhan pembahasan tesis dari hasil pembahasan atau penelitian yang telah dilaksanakan penulis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>24</sup> Berdasar Pasal 1 Ayat (2) *jo* Pasal 4 Ayat (1) UUPA, tanah adalah permukaan bumi dan ruang, yang mana tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>25</sup>

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena memiliki fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* tanah digunakan sebagai sarana pengikat kesatuan dikalangan kehidupan masyarakat baik berbangsa maupun berNegara. Berikutnya sebagai *capital asset* tanah digunakan sebagai faktor modal dalam pembangunan dan tanah

---

<sup>24</sup> Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta, Djambatan, hal. 18.

<sup>25</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Jakarta, Djambatan, hal. 24.

harus digunakan dan dimanfaatkan sebesarbesarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, serta harus dijaga kelestariannya. Tanah juga dianggap sebagai sarana investasi yang paling baik dan dapat meningkatkan perekonomian yang menjanjikan maka tidak jarang juga ditemukan masalah-masalah dibidang pertanahan.

Salah satu tujuan diundangkannya UUPA adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud dengan 2 (dua) upaya, meliputi:

- a. Tersedianya peraturan hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan.

## 2. Pengertian Letter C

Letter C atau yang sering disebut sebagai surat keterangan Letter C Desa adalah sebuah dokumen administrasi pertanahan terdahulu yang keberadaannya berasal dari sistem administrasi agraria pada masa kolonial Hindia Belanda. Letter C merupakan bagian integral dari Buku C Desa yaitu buku induk yang berisi daftar persil tanah di suatu desa yang dicatat oleh pemerintah desa. Setiap persil dicatat dengan nomor, luas, kelas tanah, peruntukan, serta identitas orang yang menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut. Fungsi awal Letter C pada masa kolonial adalah sebagai dasar penetapan dan

pemungutan pajak tanah (*landrente*), sehingga catatan yang ada di dalamnya lebih mengarah pada pembuktian penguasaan dan kewajiban perpajakan, bukan sebagai bukti hak atas tanah dalam pengertian hukum saat ini.

Dalam perkembangan menuju rezim hukum pertanahan nasional pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Letter C tetap dipertahankan sebagai bagian dari administrasi pemerintahan desa, meskipun perannya bergeser. Letter C tidak memiliki kekuatan pembuktian yang bersifat konstitutif sebagai bukti kepemilikan, tetapi secara yuridis Letter C dapat diposisikan sebagai bukti administratif yang menggambarkan riwayat penguasaan fisik maupun pemanfaatan suatu bidang tanah dalam jangka waktu tertentu oleh seseorang atau oleh keluarga tertentu. Dengan demikian, Letter C merupakan bukti awal yang dapat mendukung proses pembuktian dalam pendaftaran tanah pertama kali, sengketa pertanahan, maupun proses legalisasi penguasaan tanah yang belum terdata dalam sistem pendaftaran tanah modern.

Dalam Buku C Desa, nama seseorang dicatat sebagai “pemilik” atau “penggarap” tanah berdasarkan pada hasil pendataan pemerintah desa, bukan berdasarkan proses perolehan hak yang bersifat konstitutif sebagaimana disyaratkan dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, Letter C bukan merupakan bukti hak yang final sebagaimana sertifikat hak atas tanah, tetapi lebih

merupakan dokumen historis mengenai siapa yang secara faktual menguasai, menggunakan, dan membayar kewajiban atas tanah tersebut. Catatan dalam Letter C juga menjadi dasar dalam pendataan peralihan pemilikan hak atas tanah, seperti jual beli tanah secara adat, pewarisan, hibah, pembagian waris, maupun pengalihan hak lainnya.

Pada praktik pertanahan di desa, terutama di wilayah pedesaan yang belum tersentuh pendaftaran tanah secara sistematis, Letter C masih menjadi rujukan utama untuk mengetahui status awal dan riwayat penguasaan tanah. Dalam konteks pendaftaran tanah secara sporadis, Letter C sering dijadikan alas hak yang menunjukkan keberlanjutan penguasaan suatu bidang tanah oleh seseorang sebelum dilakukan pengukuran dan pembuktian lebih lanjut oleh pejabat berwenang. Bahkan dalam proses perwakafan tanah, Letter C kerap digunakan sebagai dasar formal administratif untuk menunjukkan bahwa tanah tersebut memang berada dalam penguasaan wakif atau keluarga wakif secara turun-temurun.

Dengan karakteristik tersebut, Letter C dapat dikatakan sebagai dokumen administrasi pertanahan yang bersifat informatif, historis, dan komunal, yang keabsahannya sangat bergantung pada ketelitian pencatatan oleh aparat desa. Walaupun tidak memenuhi unsur sebagai bukti hak yang kuat, Letter C memiliki nilai pembuktian sebagai petunjuk dalam hukum pembuktian perdata, karena memuat informasi nyata terkait identitas penguasa tanah, luas tanah, batas-batas alam, dan riwayat mutasinya. Oleh sebab itu, dalam banyak proses hukum agraria, Letter C dipakai untuk memperkuat data yuridis

dan fisik sebelum dilakukan verifikasi lapangan oleh petugas pertanahan.

Secara keseluruhan, Letter C merupakan komponen penting dalam sistem administrasi desa yang berfungsi sebagai sumber data primer mengenai tanah yang belum bersertipikat. Walaupun tidak mempunyai posisi sebagai bukti kepemilikan yang menentukan, keberadaannya tetap relevan sebagai dokumen pendukung fundamental dalam proses pendaftaran tanah, penyelesaian konflik pertanahan, maupun dalam keperluan legal formal seperti penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan alas hak Letter C Desa, sebagaimana sering terjadi di wilayah Kabupaten Tegal dan daerah pedesaan lainnya di Indonesia.

Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Sebagian masyarakat masih menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa Letter C merupakan bukti kepemilikan yang sah. Bukti kepemilikan tanah dari Kantor Kelurahan/Desa disebut dengan Letter C, adapun Isi dari Letter Cadalah sebagai berikut:

- a. Nama pemilik.
- b. Nomor urut pemilik.
- c. Nomor bagian persil.
- d. Kelas desa.



- e. Menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas luas tanah, hektar (ha) dan are (da), pajak, R (Rupiah) dan S (Sen).
- f. Sebab dan hal perubahan.
- g. Mengenai Kepala Desa/Kelurahan yaitu, tanda tangan dan stempel desa.

Pihak yang berwenang mencatat dokumen Letter C disini adalah Perangkat Desa/Kelurahan, yang dilakukan secara aktif dalam pengertian adalah bukan pemilik tanah yang datang ke Kantor Desa/Kelurahan untuk mencatat keterangan tanah yang mereka miliki, tetapi secara otomatis Perangkat Desa/Kelurahan yang mencatat.

Contoh bentuk Letter C:

Nomor dan Bagian Persil	Kelas Desa	Menurut Daerah Perijinan Pajak Bumi				Sebab dan Perubahan
		Luas Tanah		Pajak		
		ha	da	R	S	

Di dalam keterangan contoh di atas terdapat kata Persil dan kelas desa, yang dimaksud dengan persil kelas desa adalah:

- a. Persil adalah suatu letak tanah dengan luas tertentu dalam berbagai bagian yang pemiliknya berbeda atau disebut juga (Blok).
- b. Kelas Desa adalah suatu kelas tanah biasanya dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif.

Letter C dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya, dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. Dan

tidak dapat dilupakan pula bahwa Letter C juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti hak milik adat.

Apabila terhadap suatu bidang hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka bidang tanah tersebut tidak mempunyai bukti kepemilikan berupa sertipikat hak atas tanah. Apabila tanah bersangkutan pernah didaftar untuk keperluan pemungutan pajak tanah, maka biasanya bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut berupa pethuk, Letter C dan bukti-bukti pajak lainnya. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah tersebut oleh sebagian masyarakat kita hingga saat ini masih dianggap sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Padahal secara yuridis surat-surat pemungutan pajak tersebut tidak membuktikan subyek dan obyek suatu hak atas tanah.

Mengenai surat/dokumen Letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam dokumen itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam dokumen tersebut. Dan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memiliki alat bukti berupa kutipan Letter C sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah. Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah yang dikalangan rakyat dikenal dengan sebutan pethuk pajak, karena pajak dikenakan pada

yang memiliki tanahnya. Pethuk pajak yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak, dikalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan.

### 3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>26</sup> Bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, telah menjadi asas Hukum Agraria Indonesia. Esensi fungsi sosial dari hak atas tanah adalah bahwa tanah harus digunakan dan penggunaan tersebut harus sesuai dengan sifat ciri tanah yang bersangkutan.<sup>27</sup>

Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Dasar hukum pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah,

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Christian Tri Budhayati, 2012, “Kriteria Kepentingan Umum Dalam Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Universitas Kristen Satya Wacana, hal. 42.

oleh Undang-Undang Pokok Agraria dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Selain itu, undang-undang tersebut juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut harus mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah, adapun subjek hak atas tanah atau pihak-pihak yang dapat memiliki atau menguasai hak atas tanah adalah:<sup>28</sup>

a. Perseorangan

- 1) Perseorangan atau sekelompok orang secara bersama-sama warga Negara Indonesia.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

b. Badan Hukum

- 1) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya departemen, pemerintah daerah, perseroan terbatas, dan yayasan.

---

<sup>28</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta, Prenada Media, hal. 59.

- 2) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Misalnya bank asing yang membuka kantor perwakilan di Indonesia.
- 3) Badan hukum privat, misalnya perseroan terbatas, yayasan.
- 4) Badan hukum publik, misalnya departemen, pemerintah daerah.

Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berisi bahwa setiap warga negara Indonesia mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik untuk diri sendiri maupun keluarganya. Sedangkan mereka yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya diperbolehkan untuk menggunakan hak pakai atau hak sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk badan hukum yang di dirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang-Undang Pokok Agraria.

#### **4. Macam-Macam Hak Atas Tanah**

##### **a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap**

Yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru. Hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria diatur dalam Pasal 16 yaitu:

1) Hak Milik

Secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria dijumpai dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 Bagian III tentang Hak Milik, yang memuat prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah. Selanjutnya dalam Pasal 50 ayat (1) ditentukan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

Untuk itu diberlakukanlah Pasal 56, yaitu selama undang-undang tentang hak milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>29</sup>

Berdasarkan penjelasan Pasal 20 disebutkan bahwa sifat-sifat dari hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak

---

<sup>29</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*, Cetakan Pertama, Jakarta, Kencana, hal. 92.



terbatas dan tidak dapat diganggu gugat mengingat fungsi sosial.

Hak milik dapat dihapus karena beberapa alasan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria:

a) Tanahnya jatuh kepada Negara

(1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara

(2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

(3) Karena diterlantarkan

(4) Karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2)

b) Tanahnya musnah

2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah dan pada Pasal 8 ayat (1) hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu 35 (tiga puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang 25 (dua puluh lima) tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.

Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya diberikan oleh Negara.<sup>30</sup> Hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia
  - b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hak guna bangunan diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38. Dengan jangka waktu adalah 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya. Adapun Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.

- 4) Hak Pakai

---

<sup>30</sup> Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hal. 258.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Hak pakai diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menentukan secara pasti berapa lama jangka waktu hak pakai. Pasal 41 ayat (2) hanya menentukan bahwa hak pakai dapat diberikan dalam jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu serta pemberian hak pakai tidak boleh menyertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

##### 5) Hak Sewa

Secara khusus hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Bagian VII tentang hak sewa untuk bangunan Undang-Undang Pokok Agraria. Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa tertentu sebagai sewanya dan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh pemilik tanah dengan

pemegang hak sewa untuk bangunan. Hak atas tanah yang disewakan kepada pihak lain adalah hak milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain yaitu berupa tanah bukan bangunan.<sup>31</sup>

#### **b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara**

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Secara berurutan macam-macam hak atas tanah ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

##### **1) Hak Gadai Tanah**

Hak gadai tanah atau jual gadai atau jual sende adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembalinya tanah tersebut dengan memberikan uang yang besarnya sama.

##### **2) Hak Usaha Bagi Hasil**

Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi diantara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

##### **3) Hak Sewa Tanah Pertanian**

---

<sup>31</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*, Cetakan Pertama, Jakarta, Kencana, hal. 92.

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

#### 4) Hak Menumpang

Hak menumpang ialah hak seseorang atau suatu pihak untuk menumpang tinggal diatas tanah milik orang lain dengan jalan:<sup>32</sup>

- a) Mendiami rumah atau bangunan yang sudah ada di atas tanah tersebut bila bangunan itu masih kosong, atau;
- b) Mendirikan rumah atau bangunan sendiri untuk ditinggali bila tanah tersebut masih kosong atau belum ada bangunan yang berdiri diatasnya.

Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada yang empunya tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang pihak yang memiliki tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut.

### 5. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia dan merupakan unsur penting dalam setiap kegiatan pembangunan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

<sup>32</sup> A. Ridwan Halim, 1983, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hal. 52.

merupakan landasan adanya hubungan hukum antara tanah dengan subjek tanah, dimana negara dalam hal ini bertindak sebagai subjek yang mempunyai kewenangan tertinggi terhadap segala kepentingan atas tanah yang bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu pada tingkatan tertinggi, tanah dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

Hak menguasai dari negara tersebut bertujuan agar segala sesuatu yang telah diatur dapat mencapai kemakmuran sebesar-besarnya bagi rakyat. Adapun kekuasaan negara yang dimaksudkan tersebut mengenai seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah diiliki seseorang maupun yang tidak. Adapun kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dimiliki seseorang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan negara tersebut.

Tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia secara keseluruhan, dengan konsekuensi bahwa penggunaan hak atas tanah sebidang tanah juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan bermanfaat untuk masyarakat dan Negara.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**



Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>33</sup>

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur penguasaan, pemilikan, peruntukan, dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Inisiasi pemerintah dalam memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah yaitu meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak, kegiatan tersebut menghasilkan sertifikat yang digunakan sebagai tanda bukti haknya telah dimiliki. Selain memberikan kepastian hak, pendaftaran tanah juga digunakan sebagai penetapan luas bidang tanah seseorang dalam menentukan

---

<sup>33</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, hal. 104.

besaran pajak.<sup>34</sup> Pendaftaran tanah atas peralihan hak milik juga diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

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

## 2. Tujuan dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.<sup>35</sup> Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya

<sup>34</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Bandung: Reka Cipta, 2020). hal. 267

<sup>35</sup> Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Press, hal. 95.

perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.<sup>36</sup>

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan yang merupakan perwujudan tertib administrasi salah satu aspek tertib di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak wajib didaftar.

Berikut beberapa manfaat dari pendaftaran tanah ditinjau dari beberapa aspek:

- a. Manfaat bagi pemegang hak

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hal. 96.

- 1) Memberikan rasa aman, diperolehnya sertipikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah yang dimilikinya.
  - 2) Dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridisnya, apabila dikemudian hari ada pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah.
  - 3) Memudahkan dalam pelaksanaan peralihan hak, dengan adanya sertipikat memudahkan dalam peralihan hak dibandingkan yang belum bersertipikat.
  - 4) Harga tanah menjadi lebih tinggi, dengan adanya sertipikat lazimnya taksiran harga relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum mempunyai sertipikat.
  - 5) Dapat dijadikan sebagai jaminan hutang apabila pemegang hak memerlukan uang atau terbentur masalah dan sertipikat bisa menjadi jaminannya.
  - 6) Memudahkan dalam penetapan Pajak Bumi dan Bangunan, supaya lancar dan tidak keliru
- b. Manfaat bagi pemerintah
- 1) Terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu program Catur Tertib Pertanahan.
  - 2) Meperlancar suatu kegiatan pemerintah di segala hal yang bertakaitan dengan bidang pertanahan dalam pembangunan.
  - 3) Menimalisir kemungkinan terjadinya sengketa dibidang pertanahan, misalnya sengketa batas-batas tanah, pendudukan tanah secara liar.

### 3. Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Ayat (9), menjelaskan pendaftaran tanah pertama kali yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Dengan kata lain, serangkaian kegiatan administratif dan teknis yang dilakukan oleh Negara dalam hal ini melalui Kementerian ATR/BPN untuk mengumpulkan, mengolah, membukukan, serta menyajikan data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah yang belum pernah didaftarkan sebelumnya, sehingga akhirnya diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat.

Pada konteks regulatif, pendaftaran tanah pertama kali merupakan implementasi dari amanat Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menegaskan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Konstruksi hukum administratif dalam sistem pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak kepada subjek hukum atas tanah.

Secara akademik, pendaftaran tanah pertama kali dapat didefinisikan sebagai proses awal dan fundamental dalam rangka mencatatkan data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah yang sebelumnya belum pernah terdaftar dalam sistem administrasi

pertanahan negara. Kegiatan ini mencakup rangkaian tindakan pengumpulan, verifikasi, validasi, pengumuman, pembukuan, hingga penerbitan sertipikat sebagai alat bukti hak yang memiliki kekuatan hukum. Unsur dari pendaftaran tanah pertama kali meliputi:

a. Terdapat Objek Tanah yang Belum Terdaftar

Unsur paling mendasar adalah bahwa tanah yang didaftarkan belum pernah terdaftar dalam administrasi pertanahan baik hanya berupa pendataan maupun penerbitan sertipikat. Objeknya dapat berupa tanah negara maupun tanah dengan alas hak seperti:

- 1) Letter C / girik.
- 2) Petok D.
- 3) Surat keterangan riwayat tanah.
- 4) Bukti penguasaan yang dimiliki secara turun-temurun.

b. Subjek yang Memiliki Hubungan Hukum dengan Tanah

Harus ada pihak yang berkepentingan dan dapat membuktikan hubungan hukumnya dengan tanah tersebut, seperti:

- 1) Pemilik tanah (subjek hak).
- 2) Pemegang hak adat berdasarkan penguasaan nyata.
- 3) Badan hukum atau lembaga keagamaan untuk tanah wakaf.
- 4) Ahli waris yang melanjutkan hak pemilik sebelumnya.

Hubungan hukum ini dibuktikan melalui alat bukti tertulis, keterangan saksi, atau penguasaan fisik tanah.

c. Pembuktian Data Fisik Tanah



Data fisik yaitu informasi mengenai keberadaan dan kondisi fisik tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan penetapan batas yang akurat sesuai kaidah kadastral. Data fisik meliputi lokasi tanah, letak dan batas-batas tanah, luas bidang tanah, serta kondisi fisik dan pemanfaatan tanah.

Pengumpulan data fisik dilakukan dengan pengukuran kadastral oleh petugas pertanahan untuk menghasilkan peta pendaftaran dan gambar ukur, sehingga bidang tanah valid secara teknis.

d. Pembuktian Data Yuridis Tanah

Data yuridis adalah data atau informasi mengenai status hukum bidang tanah, yang menjelaskan siapa pemegang haknya, hak apa yang melekat, dan beban serta pembatasan yang ada pada tanah tersebut. Data yuridis meliputi antara lain:

- 1) Jenis hak atas tanah
- 2) Riwayat perolehan hak
- 3) Peralihan atau pewarisan (jika ada)
- 4) Beban atau sengketa yang melekat

Pembuktian dilakukan melalui pemeriksaan dokumen dan pengumuman terkait letak dan kepemilikan tanah baik pengumuman yang tertera di Kantor Pertanahan setempat maupun pengumuman di desa/ kelurahan agar publik memiliki kesempatan untuk mengajukan keberatan dan sebagai bagian dari prinsip publisitas dan perlindungan hukum.

e. Pengumuman Data untuk Keberatan

Sebelum pembukuan, data fisik dan yuridis yang telah dikumpulkan diumumkan kepada masyarakat:

- 1) Dalam kurun waktu tertentu selama 30 hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.<sup>37</sup>
- 2) Di balai desa/ kelurahan atau media lain yang ditentukan.

f. Pembukuan dalam Buku Tanah

Apabila dalam jangka waktu yang telah disebutkan diatas telah berakhir dan dirasa tidak ada yang mengajukan keberatan. Maka langkah selanjutnya yaitu petugas Kantor Pertanahan melakukan pencatatan data fisik dan data yuridis dalam Buku Tanah serta menerbitkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) pada bidang tanah yang dimohon. Pencatatan ini menandai bahwa tanah sah secara administratif terdaftar dalam sistem digitalisasi pertanahan nasional.

g. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan melindungi pemegang hak dari sengketa atau klaim oleh pihak lain. Setelah semua proses administrasi selesai dilakukan, berikutnya:

- 1) Diterbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kuat kepemilikan atau pemegang hak atas tanah.

---

<sup>37</sup> Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- 2) Diserahkan kepada subjek hak sebagai pemegang hak resmi.

Dengan demikian pendaftaran tanah pertama kali bukan sekedar tindakan administratif, melainkan merupakan mekanisme hukum yang strategis dalam mewujudkan kepastian, keadilan, dan ketertiban penguasaan serta pemilikan tanah di Indonesia.

#### **4. Jenis Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan pemerintah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah. Dalam peraturan yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai bagian dari upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah melalui dua mekanisme utama, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Kedua jenis pendaftaran ini memiliki tujuan yang sama, tetapi berbeda dalam metode pelaksanaan, cakupan wilayah, serta pihak yang berperan sebagai pemrakarsa. Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Kegiatan pendaftaran tanah yang diselenggarakan secara serentak atas program pemerintah meliputi semua bidang tanah dalam satu wilayah desa/ kelurahan berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional. Dalam suatu hal desa/ kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dapat dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

Pelaksanaan pendaftaran ini bertujuan untuk mempercepat tertib administrasi pertanahan dan memastikan seluruh bidang tanah memperoleh kepastian dan perlindungan hukum melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah serta meminimalisir terjadinya konflik sengketa pertanahan jika tidak didaftarkan bidang tanahnya. Pendaftaran sistematis yang saat ini sedang berjalan yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) atau yang sebelumnya dikenal dengan PRONA (Poyek Operasi Nasional Agraria), yang didukung pendanaan pemerintah dan melibatkan peran aktif masyarakat melalui pembuktian penguasaan tanah yang dimiliki.

Pendaftaran tanah secara sistematis meliputi unsur:

- 1) Inisiatif dari pemerintah melalui program resmi pertanahan.
- 2) Cakupan wilayah luas biasanya satu desa/kelurahan secara penuh.

- 3) Pendataan fisik dan yuridis dilakukan serentak dengan metode pengukuran massal.
- 4) Biaya lebih ringan bahkan dapat dibebaskan sesuai peraturan PNBP dan ketentuan program tertentu.
- 5) Partisipasi masyarakat diperlukan dalam melengkapi bukti penguasaan atau alas hak.
- 6) Data pertanahan menjadi lengkap dan terpetakan secara menyeluruh.

Berdasar Keputusan Bersama Menteri ATR/BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis besaran biaya dibagi berdasarkan beberapa kategori:

- 1) Kategori I (Provinsi Papua, Provinsi Papua Barat, Provinsi Maluku, Provinsi Maluku Utara, dan Provinsi Nusa Tenggara Timur) sebesar Rp 450.000,00.
- 2) Kategori II (Provinsi Kepulauan Riau, Provinsi Bangka Belitung, Provinsi Sulawesi Tengah, Provinsi Sulawesi Utara, Provinsi Sulawesi Tenggara, Provinsi Nusa Tenggara Barat) sebesar Rp 350.000,00.
- 3) Kategori III (Provinsi Gorontalo, Provinsi Sulawesi Barat, Provinsi Sulawesi Selatan, Provinsi Kalimantan Tengah, Provinsi Kalimantan Barat, Provinsi Sumatera Utara, Provinsi Aceh, Provinsi Sumatera Barat, Provinsi Kalimantan Timur) sebesar 250.000,00.

- 4) Kategori IV (Provinsi Riau, Provinsi Jambi, Provinsi Sumatera Selatan, Provinsi Lampung, Provinsi Bengkulu, Provinsi Kalimantan Selatan) sebesar 150.000,00.

Pembiayaan diatas tidak termasuk biaya pembuatan Akta peralihan (jika ada peralihan), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh).

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Secara substantif, pendaftaran tanah secara sporadik merupakan bentuk pendaftaran tanah pertama kali yang bersifat individual, yaitu pendaftaran yang dilakukan terhadap satu atau beberapa obyek tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang *de facto* telah dikuasai pemohon tetapi *de jure* belum mempunyai bukti hak yang terdaftar dalam administrasi pertanahan negara. Proses ini mencakup serangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan dan penelitian alas hak, pemeriksaan keadaan fisik bidang tanah melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan, pengumuman data yuridis kepada masyarakat sekitar untuk memastikan tidak ada keberatan atau sengketa, hingga akhirnya dilakukan penetapan hak dan penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagai *legal title* yang diakui dan dilindungi secara hukum.

Pendaftaran tanah secara sporadik tidak hanya memiliki fungsi administratif, tetapi juga fungsi preventif dan kuratif terhadap potensi sengketa pertanahan, meningkatkan tertib administrasi



penguasaan tanah, serta mendukung pembangunan ekonomi karena sertipikat sebagai hasil akhir proses sporadik dapat berfungsi sebagai objek jaminan dan instrumen legal dalam transaksi pertanahan. Bentuk pendaftaran ini sangat relevan dalam konteks Indonesia, di mana masih banyak tanah dengan bukti penguasaan tradisional (misalnya Letter C desa, girik, atau yasan) yang perlu ditata dan diintegrasikan dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan terhadap satu atau beberapa bidang tanah dalam suatu wilayah desa/ kelurahan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Kriteria dalam pendaftaran tanah sporadik antara lain:

- 1) Dilakukan secara individual atas permohonan pemilik tanah.
- 2) Cakupan terbatas pada bidang tanah tertentu, tidak mencakup satu wilayah secara keseluruhan.
- 3) Memerlukan pembuktian alas hak oleh pemohon secara mandiri, seperti girik, Letter C, Akta peralihan, atau alat bukti lainnya.
- 4) Pendanaan mandiri karena biaya pendaftaran menjadi tanggung jawab pemohon sesuai ketentuan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
- 5) Proses pelaksanaan lebih panjang karena pemeriksaan data fisik dan data yuridis dilakukan berdasarkan permohonan.

Pendaftaran tanah sporadik berperan penting dalam meningkatkan jumlah bidang tanah yang terdaftar, terutama pada wilayah yang belum terjangkau kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis. Melalui mekanisme ini, masyarakat dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum, sehingga hak atas tanah yang dimiliki dapat terlindungi serta memudahkan dalam kegiatan ekonomi maupun sosial.

## C. Tinjauan Umum Tentang Wakaf

### 1. Pengertian Wakaf

Dalam Al-Kafi, telah disebutkan bahwa makna wakaf adalah menahan pokoknya dan menyedekahkan hasilnya.<sup>38</sup> Yang dimaksud dengan menahan disini adalah yang berkenaan dengan harta benda dalam pandangan hukum Islam. Karena wakaf ditahan dari kerusakan, penjualan, dihibahkan, diwariskan dan semua tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf. Kemudian harta benda yang diwakafkan disebut dengan mawqif.

Menurut Abdul Halim, wakaf adalah menghentikan manfaat dari harta yang dimiliki secara sah oleh pemilik yang asal muasalnya diperbolehkan. Menghentikan dari segala yang diperbolehkan seperti menjual, mewariskan, menghibahkan dan lain sebagainya.<sup>39</sup> Di dalam nash baik dalam Al-Qur'an maupun Hadist tidak dipaparkan secara tegas mengenai wakaf. Hanya pemahaman secara tersirat mengenai ajaran wakaf. Sebagaimana Firman Allah S.W.T dalam Al-Qur'an:

<sup>38</sup> Muwaffaq al-Dīn 'Abd Allāh ibn Ahmad Ibn Qudāmah, 1985, *Al-Kafi fi Fiqh al-Imam Ahmad Bin Hanbal*, Beirut, Al-Maktabah Al-Islami, hal. 448.

<sup>39</sup> Abdul Halim, 2005, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Jakarta, Ciputat Press, hal. 8.

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

Artinya: *Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan Maka Sesungguhnya Allah mengetahuinya.*<sup>40</sup>

Selain itu juga terdapat Firman Allah S.WT:

مَثَلُ الَّذِينَ يُنْفِقُونَ أَمْوَالَهُمْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ كَمَثَلِ حَبَّةٍ أَنْبَتَتْ سَبْعَ  
سَنَابِلٍ فِي كُلِّ سُنْبُلَةٍ مِائَةُ حَبَّةٍ وَاللَّهُ يُضَاعِفُ لِمَنْ يَشَاءُ وَاللَّهُ  
وَاسِعٌ عَلِيمٌ

Artinya: *Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir, pada tiap-tiap bulir seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki dan Allah Maha Luas (karunia-Nya) lagi Maha Mengetahui.*<sup>41</sup>

Kedua ayat diatas termasuk dalam ayat-ayat global yang mendorong umat Islam untuk menyisihkan sebagian hartanya untuk kepentingan umum. Para ulama menginterpretasi ayat diatas termasuk dalam bagian dari rangkaian sedekah yang sifatnya kekal. Karena secara teoritis setelah ayat ini turun, banyak sahabat nabi yang terdorong untuk melaksanakan wakaf.<sup>42</sup> Sedangkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017, Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk

<sup>40</sup> Al-Qur'an Surah Ali'Imran ayat 92

<sup>41</sup> Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 261

<sup>42</sup> Mukhlisin Muzari, 2010, *Hukum Perwakafan dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat: Implementasi Wakaf di Pondok Modern Darussalam Gontor, Jakarta, Kementerian Agama RI*, hal. 80.

memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.<sup>43</sup> Definisi wakaf ini sama halnya dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Seorang muslim tidak akan meraih kebaikan yang sempurna serta derajat kemuliaan yang tinggi, kecuali apabila telah menginfakkan dan menyedekahkan sebagian dari harta kekayaan yang paling dicintainya. Dan wakaf merupakan salah satu contoh infak harta yang paling baik, karena fisik harta yang diinfakkannya tersebut tak akan habis dan lekang oleh waktu, namun manfaatnya dan pahalanya terus mengalir, bahkan ketika pelakunya telah meninggal dunia. Nabi Muhammad S.A.W pernah bersabda mengenai keutamaan sedekah.<sup>44</sup>

إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَنْهُ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةٍ: إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ، أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ، أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُو لَهُ

Artinya: *Jika manusia itu mati, maka akan putus amalannya, kecuali dari tiga perkara: sedekah jariyah (sedekah yang pahalanya terus mengalir), ilmu yang bermanfaat, anak saleh yang mendoakan orang tuanya.*” (HR. Muslim Nomor 1631).

<sup>43</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Wakaf

<sup>44</sup> Muhammad Idris, *Fikih Wakaf (Bag. 1): Pengertian, Hukum, dan Dalil Pensiariatannya*, 28 Januari 2024, <https://muslim.or.id/91136-fikih-wakaf-bag-1-pengertian-hukum-dan-dalil-pensiariatannya.html>.

Sedangkan para ahli fiqih dalam tataran pengertian wakaf yang lebih rinci saling bersilang pendapat. Sehingga mereka berbeda pula dalam memandang hakikat wakaf itu sendiri, baik ditinjau dari segi aspek kontinyuitas waktu (ikrar), dzat yang diwakafkan (benda wakaf), pola pemberdayaan dan pemanfaatan harta wakaf. Untuk itu, pandangan para ulama yang terkait dengan wacana-wacanan tersebut akan diuraikan sebagai berikut:

a. Pandangan menurut Imam Abu Hanifah

Menahan harta dengan menetapkan hukum pemilik harta tetap pada milik wakif, yang disedakahkan adalah manfaatnya untuk kebaikan atau kepentingan umum. Berdasarkan defenisi ini Abu Hanifah menyatakan, bahwa akad wakaf bersifat ghairu lazim (tidak mengikat) dalam pengertian orang yang berwakaf (wakif) dapat saja menarik kembali wakafnya dan menjualnya. Wakaf menurut ulama ini sama dengan Ariyah yang akadnya bersifat ghairu lazim yang dapat ditarik kapan saja. Ini berarti wakaf menurut Abu Hanifah tidak melepaskan hak wakif secara mutlak dari benda yang telah diwakafkan.

Wakaf baru bersifat mengikat menurut Abu Hanifah dalam keadaan:

- 1) Apabila ada keputusan hakim yang menyatakan wakaf itu bersifat mengikat.
- 2) Peruntukan wakaf untuk masjid.
- 3) Wakaf itu dikaitkan dengan kematian wakif (wakif berswasiat wakaf ketika mewakafkan hartanya).

b. Pandangan menurut Imam Malikiyah

Wakaf adalah perbuatan wakif yang menjadikan manfaat hartanya untuk digunakan oleh penerima wakaf walaupun yang dimiliki itu berbentuk upah atau menjadikan hasilnya untuk dapat digunakan seperti memanfaatkan uang. Wakaf dapat dilakukan dengan ucapan pemilik dalam jangka tertentu sesuai kehendak pemilik. Hampir senada dengan pendapat Abu Hanifah di atas, wakaf wakaf pun menurut malikiyah tidak melepaskan hak kepemilikan wakif dari harta yang diwakafkannya. Hanya saja wakif melepaskan hak penggunaan harta yang diwakafkan tersebut. Orang yang mewakafkan hartanya menahan penggunaan harta yang diwakafkan dan membolehkan pemanfaatan hasilnya untuk tujuan kebaikan dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal ini ulama Malikiyah tidak mensyaratkan wakaf itu untuk selama-lamanya.

Para ulama ini beralasan tidak adanya dalil yang mewajibkan adanya syarat ta'bid (keabadian) dalam wakaf. Menurut ulama Malaikiyah, kata-kata *habasta aslaha wa ta saddaqa biha* hadis Nabi mengisyaratkan, bahwa hakikat wakaf adalah mensedekahkan hasil dengan tetapnya benda wakaf berada dalam genggamannya wakif. Namun wakif terhalang pemindahan hak miliknya pada orang lain dalam bentuk jual beli, hibah dan waris.<sup>45</sup>

c. Pandangan menurut Imam Syafi'i

Wakaf adalah menahan harta yang dapat diambil manfaatnya dengan tetap utuh harganya dan barang itu lepas dari pemilik wakaf, serta dimanfaatkan untuk sesuatu yang diperbolehkan. Menurut Syafi'i,

---

<sup>45</sup> Rozalinda, 2016, *Manajemen Wakaf Produktif*, Cetakan Kedua, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal. 15-16.



wakaf yang sudah diwakafkan terlepas dari si wakif dan menjadi milik Allah, ini berarti menahan harta untuk selama-lamanya, tidak diperbolehkan wakaf ditentukan jangka waktunya, benda yang diwakafkan disyaratkan tahan lama dan tidak cepat habis. Alasan yang dipegang oleh Syafi'i adalah hadist Nabi yang diriwayatkan dari Ibnu Umar tentang Khaibar, yaitu sabda Nabi Muhammad SAW: kalau kau mau, tahanlah asalnya dan mersedekahkan hasilnya, maka Umar pun mersedekahkan nya, tidak menjual, menghibahkan, dan mewariskan. Asy-Syafii memandang bahwa kalimat yang berbunyi: maka Umar pun mersedekahkan dengan tidak menjual, menghibahkan, dan mewariskan. Hadis demikian termasuk hadis yang melalui perbuatan Umar sebagai sahabat yang diketahui Nabi, Nabi membiarkan yang berarti menyetujui perbuatan itu, hadis demikian termasuk hadis taqriri, sedangkan kalimat yang sebelumnya merupakan hadis qauli, yaitu hadis yang disampaikan Nabi dengan perkataan. Hadis tersebut menunjukkan adanya wakaf, yaitu keluarnya milik yang diwakafkan dari pemiliknya, wakaf kepada Allah tidak boleh ditransaksikan, tidak boleh di buat membayar hutang ahli waris, perbuatan ini merupakan untuk mewakafkan selama-lamanya dan tidak boleh ditarik kembali.

Keragaman dalam perumusan wakaf yang dikemukakan oleh para Ulama, menunjukkan bahwa wakaf memiliki banyak makna. Di Indonesia, wakaf mempunyai beberapa pengertian berdasar beberapa peraturan-peraturan yang mengaturnya:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Pasal 1 Ayat (1)  
tentang Perwakafan Tanah Milik

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

- b. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Kompilasi Hukum Islam  
Buku III tentang Perwakafan Bab I Pasal 215

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda hak miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.<sup>46</sup>

- c. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004

Wakaf ialah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Dari beberapa pengertian wakaf diatas, cakupan wakaf meliputi:

- 1) Harta benda milik seseorang atau sekelompok orang.
- 2) Harta benda tersebut bersifat kekal zatnya, tidak habis apabila dipakai.

---

<sup>46</sup> Pagar, 2015, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Peradilan Agama di Indonesia*, Cetakan Kedua Edisi Revisi, Medan, Perdana Publishing, hal. 197.

- 3) Harta benda tersebut dilepas kepemilikannya oleh pemiliknya.
- 4) Harta yang dilepas kepemilikannya tersebut, tidak bisa dihibahkan, diwariskan, atau diperjual belikan.
- 5) Manfaat dari harta tersebut untuk kepentingan umum sesuai dengan ajaran Islam.<sup>47</sup>

Pada prinsipnya wakaf tanah hanya dapat dilakukan secara mu'abbad (untuk selama-lamanya) sebab dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 ditetapkan bahwa benda wakaf tidak bergerak berupa tanah hanya dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya.<sup>48</sup> Akan tetapi wakaf hak atas tanah yang berupa hak guna bangunan dan hak guna pakai diatas hak pengelolaan atau hak milik boleh dilakukan dalam jangka waktu tertentu atau disebut *mu'aqqat*.

Pertama dalam kaitannya dengan wakaf hak guna bangunan perlu diperhatikan dari segi *asalnya*. Kedua, objek wakaf yang dapat dilakukan secara *mu'aqqat* adalah hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Hak pakai atas tanah hak pengelolaan dapat beralih dan dialihkan serta dapat dijadikan jaminan. Dari segi pengalihan hak pakai memang dapat diwakafkan dalam jangka waktu tertentu mengingat hak tersebut merupakan hak ikutan bukan hak pokok. Jika jangka waktu hak pakai berakhir, hukum wakaf yang mengikutinya juga berakhir.

<sup>47</sup> Ahmad Rofiq, 1998, *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hal.491.

<sup>48</sup> Departemen Agama, 2007, *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*, Jakarta, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, hal. 5.

## 2. Rukun dan Syarat Wakaf

Rukun adalah sesuatu yang menentukan adanya hukum itu dan merupakan bagian darinya. Tanpa adanya rukun, praktik wakaf tidak dapat terlaksana. Wakaf dinyatakan sah apabila telah terpenuhi rukun dan syaratnya. Rukun wakaf ada 5 (lima) yaitu:<sup>49</sup>

- a. Wakif yaitu orang yang mewakafkan hartanya.
- b. *Mauquf bih* berupa harta yang diwakafkan.
- c. *Mauquf 'alaih* yaitu orang atau lembaga yang diberi wakaf.
- d. *Sighat* yaitu pernyataan wakaf dari wakif sebagai bentuk kehendak untuk mewakafkan harta bendanya.
- e. Nazhir yaitu pihak yang diberikan amanah untuk mengelola harta wakaf.

Wakaf yang merupakan suatu lembaga, mempunyai unsur-unsur pembentukannya yang juga bagian dari rukun wakaf tersebut. Adapun rukun wakaf antara lain:

- a. Wakif (orang yang mewakafkan)

Wakif adalah orang yang mewakafkan sebagian hartanya.

Unsur wakif dapat terdiri dari perorangan, badan hukum atau organisasi. Orang yang berwakaf ini berarti hendak melakukan kebaikan dan harus atas kehendaknya sendiri (tidak dan tanpa paksaan dari orang lain). Syarat wakif memiliki kecakapan hukum dalam melakukan suatu proses hukum. Kecakapan bertindak yang dimaksud meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

---

<sup>49</sup> Wahbah Az-Zuhaili, 2011, *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, alih bahasa oleh Abdulhayyie Al-Kattani, et.al., Jilid 10, Jakarta, Gema Insani, hal. 275.

### 1) Merdeka

Wakaf yang dilakukan oleh seorang budak (hamba sahaya) tidak sah, karena wakaf adalah pengguguran hak milik dengan cara memberikan hak milik itu kepada orang lain. Sedangkan hamba sahaya tidak mempunyai hak milik, dirinya dan apa yang dimiliki adalah kepunyaan tuannya. Tidak sah juga wakaf orang yang mengghashab terhadap barang yang di ghashab. Sebab, pewakaf harus memiliki barang yang diwakafkan pada saat mewakafkan dengan kepemilikan yang pasti.

Namun demikian, Abu Zahrah mengatakan bahwa para fuqaha sepakat, budak itu boleh mewakafkan hartanya bila ada ijin dari tuannya, karena ia sebagai wakil darinya. Bahkan Adz-Dzahiri (pengikut Daud Adz-Dzahiri) menetapkan bahwa budak dapat memiliki sesuatu yang diperoleh dengan jalan waris. Bila ia dapat memiliki sesuatu berarti ia dapat pula membelanjakan miliknya itu. Oleh karena itu, ia boleh mewakafkan, walaupun hanya sebagai tabarru' (niat untuk kebaikan tanpa mengharapkan imbalan) saja<sup>50</sup>. Wakaf juga tidak sah karena penyebab yang fasid (akad rusak dan/ atau cacat syarat), seperti orang yang membeli secara fasid dan barang yang dihibahkan dengan cara fasid, setelah barang itu diterima (kemudian diwakafkan).

---

<sup>50</sup> Tim Penyusun Direktori Wakaf, 2015, *Direktorat Pemberdayaan Wakaf*, Jakarta, Kementerian Agama RI, hal. 22.

## 2) Berakal Sehat

Wakaf yang dilakukan oleh orang yang tidak berakal seperti orang gila tidak sah hukumnya, sebab ia tidak berakal, tidak mumayyiz dan tidak cakap melakukan akad serta tidakan lainnya. Demikian juga tidak sah wakaf orang yang lemah mental (idiot), berubah akal karena faktor usia, sakit atau kecelakaan, hukumnya tidak sah karena akalnya tidak sempurna dan tidak cakap untuk menggugurkan hak miliknya. Juga, karena semua pengelolaan harta mengharuskan terpenuhinya akal dan tamyiz (kemampuan membedakan yang baik dan yang buruk).

## 3) Dewasa (baligh)

Wakaf dilakukan oleh anak yang belum dewasa (baligh), hukumnya tidak sah karena ia dipandang tidak cakap melakukan akad dan tidak cakap pula untuk menggugurkan hak miliknya. Karena, baligh adalah indikasi kesempurnaan akal dan pentingnya sedekah. Baligh sebagaimana telah didefinisikan dalam pembahasan nazhariyyat fiqhiyyah kadang muncul karena tanda-tanda alami seperti mimpi, kebiasaan bulanan (menstruasi). Kadang karena sudah sampai usia lima belas menurut pendapat mayoritas ulama, atau tujuh belas menurut pendapat Abu Hanifah. Demi keabsahan sedekah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 330 menjelaskan bahwa seseorang dianggap dewasa apabila telah berumur 21 tahun, kecuali jika



ia sudah menikah (status menikah membuat seseorang dianggap dewasa tanpa melihat umur).

Serta bukan orang yang terhalang karena pandir, pailit, lalai, walaupun ada walinya, sebagaimana pengelolaan-pengelolaan harta yang lain. Maka, wakaf tidak sah dari orang yang pandir, pailit, atau lalai menurut mayoritas ulama. Kalangan Hanafiyyah mengatakan bahwa tidak berguna wakaf orang yang utang lagi pandir kecuali diperbolehkan oleh orang yang mengutangi. Oleh karena itu, ketiadaan halangan adalah syarat diberlangsungkannya wakaf, bukan syarat sahnya wakaf.

#### 4) Tidak berada dibawah pengampuan

Orang yang berada di bawah pengampuan dipandang tidak cakap untuk berbuat kebaikan, maka wakaf yang dilakukan hukumnya tidak sah. Tetapi berdasarkan istihsan, wakaf orang yang berada di bawah pengampuan terhadap dirinya sendiri selama hidupnya hukumnya sah. Karena tujuan dari pengampuan ialah untuk menjaga harta wakaf supaya tidak habis dibelanjakan untuk sesuatu yang tidak benar, dan untuk menjaga dirinya agar tidak menjadi beban orang lain.

#### b. *Mauquf bih* (harta yang diwakafkan)

Para fuqaha menyepakati bahwa barang yang diwakafkan disyaratkan berupa harta yang bisa diperkirakan nilainya, diketahui, dan dimiliki oleh orang yang wakaf secara sempurna. Artinya, tidak

ada unsur khiyar di dalamnya. Menurut kalangan Hanafiyyah mensyaratkan barang yang diwakafkan:<sup>51</sup>

- 1) Hendaklah barang yang diwakafkan berupa harta yang bisa diukur nilainya dan berupa pekarangan. Wakaf barang yang tidak berupa harta seperti nilai-nilai (harga) saja tanpa bendanya tidak sah. Demikian juga hak-hak yang bisa diuangkan seperti hak-hak bersama. Sebab, hak menurut mereka bukanlah harta. Demikian juga tidak sah mewakafkan apa yang menurut syara' bukanlah harta yang bisa diuangkan seperti minuman keras, buku-buku sesat dan atheisme. Sebab, hal itu tidak boleh dimanfaatkan. Dengan demikian, maksud wakaf tidak bisa terealisasi. Yakni, pemanfaatan pihak yang menerima wakaf dan pahala orang yang wakaf. Wakaf barang yang bergerak juga tidak sah, jika itu memang dimaksudkan sejak awal. Sebab, keabadian adalah syarat bolehnya wakaf. Wakaf barang bergerak tidak bisa untuk selamanya, karena ia mendekati kepunahan. Namun, wakaf barang itu boleh jika mengikuti yang lain, seperti wakaf hak-hak bersama.

- 2) Hendaklah barang yang diwakafkan itu diketahui. Adakalanya dengan menentukan ukurannya, seperti wakaf seribu meter persegi tanah atau menentukan persentase dari suatu barang tertentu, seperti setengah tanah di suatu daerah. Oleh karena itu, wakaf barang yang tidak diketahui

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hal. 297.

hukumnya tidak sah, sebab ketidaktahuan menyebabkan perselisihan.

- 3) Hendaklah barang yang diwakafkan adalah milik sepenuhnya orang yang wakaf ketika dia mewakafkan. Artinya, tidak ada khiyar di dalamnya. Sebab, wakaf adalah pengguguran kepemilikan. Oleh karena itu, barang yang diwakafkan harus dimiliki. Orang yang membeli sesuatu dengan transaksi jual beli yang mana orang yang menjual mempunyai hak khiyar tiga hari, kemudian dia mewakafkan pada masa khriyar, wakaf itu tidak sah. Sebab, itu adalah wakaf barang yang tidak dimiliki secara utuh, karena jual beli ini belum pasti.

- 4) Hendaklah barang yang diwakafkan sudah dibagi, bukan milik umum. Ini jika barang itu bisa dibagi. Sebab, penyerahan barang yang diwakafkan adalah syarat bolehnya wakaf menurut Muhammad. Kepemilikan umum menghalangi penerimaan dan penyerahan.

c. *Mauquf 'alaih*

Adapun syarat orang atau badan hukum yang berhak menerima harta wakaf, yaitu:

- 1) Penerima wakaf harus ada ketika proses wakaf terjadi. Apabila saat proses wakaf berlangsung dan *mauquf 'alaih* tidak ada maka wakafnya tidak sah menurut Syafi'iyah dan Hanabilah.
- 2) Penerima wakaf hendaknya memiliki kemampuan untuk memiliki.

3) Wakaf yang diberikan bukan untuk hal-hal yang melanggar perintah Allah SWT.

4) Hendaknya penerima wakaf diketahui secara pasti keberadaannya

d. *Sighat*

Syarat untuk segala ucapan atau tulisan atau isyarat dari orang yang berakad untuk menyatakan kehendak dan menjelaskan apa yang diinginkannya, adalah:

- 1) Sighat harus munjazah (terjadi seketika);
- 2) Sighat tidak diikuti syarat bathil;
- 3) Sighat tidak diikuti pembatasan waktu tertentu;
- 4) Tidak mengandung suatu pengertian untuk mencabut kembali wakaf yang sudah dilakukan

e. *Nazhir*

Nazhir wakaf adalah orang atau badan hukum yang memegang amanat untuk memelihara dan mengurus harta wakaf sesuai dengan wujud dan tujuan wakaf tersebut. Sedangkan menurut undang-undang nomor 41 tahun 2004 pasal 1 ayat (4) tentang wakaf menjelaskan bahwa Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Kewajiban Nazhir dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Islam Pasal 220 dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik pasal (7) jo:<sup>52</sup>

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

Harta wakaf agar dapat berjalan dengan baik diperlukan Nazhir yang mempunyai kemampuan untuk mengelola dan memberdayakan harta wakaf memiliki komitmen dalam pengembangan wakaf, serta memiliki manajemen pengelolaan yang baik dan tertata. Nazhir yang akan memegang amanah untuk mengelola harta wakaf juga sangat diperlukan, agar pemanfaatan harta wakaf dapat tepat sasaran dan berkembang. Sehingga upaya untuk kesejahteraan benar terealisasi.

Tugas Nazhir ketika mendapatkan amanat adalah menjaga wakaf perbaikannya, sewanya, penanamannya dan pembelaan terhadapnya, perolehan hasil dari penyewaan, tanaman, buah pembagian hasil itu kepada orang-orang yang berhak, menjaga pokok wakaf, dan hasil-

---

<sup>52</sup> Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, 1995, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan Tanah Milik*, Jakarta, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji, hal. 84.

hasilnya dengan hati-hati. Sebab, semua itu adalah perjanjiannya (komitmennya). Dia juga harus berusaha untuk mengembangkan barang wakaf, menyerahkannya kepada pihak-pihak terkait, berupa perbaikan terhadap wakaf itu, perawatan, pemberian pada yang berhak. Ucapan Nazhir (dalam suatu sengketa misalnya) diterima dalam hal-hal yang telah disebutkan jika dia sukarela menjadi Nazhir. Jika tidak, menurut Hanabilah ucapannya tidak bisa diterima kecuali dengan bukti. Jika Nazhir dibatasi dengan beberapa hal yang telah disebutkan di atas maka dia menjadi terbatas.<sup>53</sup>

Nazhir dan lembaga pengelola wakaf sebagai ujung tombak pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf diberikan motivasi dan pembinaan dalam rangka meningkatkan profesionalisme manajemen, melalui berbagai pelatihan dan orientasi. Pelaksanaan pembinaan Nazhir diperoleh dari pembinaan yang dilakukan oleh Menteri Agama dan Badan Wakaf Indonesia. Nazhir berkewajiban untuk mengerjakan segala sesuatu yang layak untuk menjaga dan mengelola harta, Nazhir berarti orang yang berhak untuk bertindak atas harta wakaf, baik untuk mengurusnya, memelihara dan mendistribusikan hasil wakaf kepada orang yang berhak menerimanya, ataupun mengerjakan segala sesuatu yang memungkinkan harta itu tumbuh dengan baik dan kekal.

### 3. Tujuan Wakaf

Tujuan wakaf dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 4 menyatakan bahwa Wakaf bertujuan untuk

---

<sup>53</sup> *Op, cit.*, hal. 234.



memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Sedangkan tujuan wakaf secara lebih luas meliputi:

- a. Membantu yayasan pendidikan umum atau khusus, kelompok profesi, yayasan Islam, perpustakaan umum atau khusus;
- b. Menolong fakir miskin dan orang-orang terlanjar dengan cara membangun panti asuhan;
- c. Menolong orang tua jompo dan membantu yayasan yang memberi pelayanan kepada mereka;
- d. Memberikan pelayanan umum berupa air dan listrik, pelayanan kesehatan, penyeberangan, penerangan jalan, gang-gang yang dilewati orang dan kendaraan dan lainnya baik di kota maupun di desa tempat tinggal;
- e. Membangun masjid dan memberi perlengkapannya, serta mengisinya dengan mushaf Al-Qur'an dan kitab-kitab, juga berinfak untuk keperluan masjid;
- f. Tidak bertentangan dengan nilai-nilai ibadah. Maksudnya ialah tujuan wakaf tersebut haruslah dimasukkan ke dalam kategori ibadah pada umumnya, atau minimal tujuan tersebut termasuk hal yang diperbolehkan (mubah) menurut kaidah hukum Islam. Namun sebaik-baiknya tujuan wakaf, ialah peruntukannya ditujukan untuk kepentingan umum guna kemaslahatan umat.

#### **4. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf**

Didalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf dalam Pasal 1 Angka 6 disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, yang selanjutnya disingkat PPAIW adalah pejabat yang berwenang

yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akta ikrar wakaf. Yang dimaksud dengan pejabat disini adalah orang yang diberikan tugas dan kewenangan yang sah menurut hukum untuk membuat Akta Ikrar Wakaf. Akta yang dimaksud tersebut merupakan surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Dalam hal ini, Akta Ikrar Wakaf berisi pernyataan kehendak wakif untuk mewakafkan harta benda miliknya guna dikelola Nazhir sesuai dengan peruntukannya.

Akta merupakan salah satu bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868 yang menerangkan suatu tulisan yang dibuat menurut bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dan memberikan pembuktian yang sempurna bagi para pihak serta ahli warisnya maupun orang yang mendapatkan hak daripadanya. Menurut bentuknya, akta dapat dibagi menjadi akta autentik dan akta dibawah tangan. Akta autentik menegaskan bahwa alat bukti tertulis yang memberikan kepastian hukum terhadap suatu perbuatan, perjanjian, atau peristiwa hukum bagi para pihak serta pihak ketiga. Sedangkan akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Pada ranah ini, Akta Ikrar Wakaf termasuk ke dalam jenis akta autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yang merupakan perpanjangan tangan dari Menteri Agama yaitu Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau Kepala KUA.

Untuk harta benda tidak bergerak dalam hal ini berupa tanah, pembuatan Akta Ikrar Wakaf diserahkan kepada Kepala KUA dan atau

pejabat yang menyelenggarakan urusan wakaf. Berdasar Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 tentang Pembuatan Akta Ikrar Wakaf oleh Kepala Kantor Urusan Agama, KUA ialah institusi terbawah di lingkungan Kementerian Agama yang menjadi basis data informasi keagamaan terdepan sehingga tepat untuk mengeluarkan Akta Ikrar Wakaf.

Disebutkan pada peraturan perundang-undangan wakaf bahwa PPAIW merupakan pihak yang memiliki peran yang sangat signifikan dalam pengelolaan, pemberdayaan, dan pengembangan wakaf secara nasional dan kunci dari seluruh jabatan administratif perwakafan nasional.

Beberapa peran PPAIW antara lain:

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

Selain peran yang disebutkan diatas, PPAIW juga mempunyai tugas terhadap pelayanan perwakafan yaitu:

- a. Meneliti kelengkapan persyaratan administrasi perwakafan dan keadaan fisik benda wakaf

- b. Menyaksikan pelaksanaan Ikrar Wakaf dihadapan Majelis Ikrar Wakaf
- c. Mengesahkan Akta Ikrar Wakaf yang telah ditandatangani oleh Wakif, Nazhir, dan 2 (dua) orang saksi
- d. Membuat berita acara serah terima harta benda wakaf dari wakif kepada Nazhir beserta penjelasan tentang keadaan serta rincian harta benda wakaf yang ditandatangani oleh wakif dan Nazhir.
- e. Mengesahkan Nazhir baik peorangan, badan hukum, atau organisasi
- f. Membuat Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf berdasarkan permohonan masyarakat atau saksi yang mengetahui keberadaan benda wakaf, atau pihak yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
- g. Memproses penggantian Nazhir lama yang berhenti karena kedudukannya yang disebabkan meninggal dunia, berhalangan tetap, mengundurkan diri, atau diberhentikan oleh Badan Wakaf Indonesia
- h. Menginventarisasi data tanah wakaf, baik yang sudah bersertipikat maupun yang masih dalam proses di Badan Pertanahan Nasional

Dalam mewakafkan tanah hak milik dengan dasar tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum (tanah adat. Letter C, dan Petok) merupakan suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan melalui sebuah ikrar atau pernyataan. Untuk itu diperlukan seorang pejabat pemerintah yang khusus dan resmi ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Pasal 5 Ayat (1) disebutkan bahwa Pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendaknya secara tegas dan jelas kepada nazhir dihadapan PPAIW sebagaimana Pasal 9 Ayat (2) yang kemudian menuangkannya

dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Penegasan mengenai PPAIW terdapat didalam Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978 yang secara tegas ada dalam tiga pasal yaitu Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7. Disebutkan bahwa Kepala KUA (Kantor Urusan Agama) ditunjuk sebagai PPAIW. Administrasi perwakafan diselenggarakan oleh KUA kecamatan, dan jika dalam suatu kecamatan tidak terdapat KUA maka Kepala Kanwil Kementerian Agama menunjuk kepala KUA terdekat sebagai PPAIW dikecamatan tersebut. Dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Agama menyebutkan bahwa PPAIW wajib menyelenggarakan pendaftaran Akta Ikrar Wakaf, serta berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf untuk dapat melaksanakan Ikrar Wakaf, wakif ataupun kuasanya harus menyerahkan surat dan atau tanda bukti kepemilikan atas harta benda yang diwakafkannya tersebut kepada PPAIW, hal ini dimaksudkan agar diperoleh kepastian keberadaan harta benda wakaf dan kebenaran adanya hak wakif atas harta benda wakaf dimaksud.

PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja. Sejak akta ikrar wakaf ditandatangani, dengan melampirkan salinan akta ikrar wakaf beserta surat-surat dan atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya, instansi yang berwenang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional, untuk kemudian Badan Pertanahan Nasional menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf dan bukti pendaftaran tersebut akan disampaikan oleh PPAIW kepada Nazhir.

## 5. Badan Wakaf Indonesia

Badan Wakaf Indonesia (BWI) adalah lembaga negara independen yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang wakaf. Badan ini dibentuk dalam rangka mengembangkan dan memajukan perwakafan di Indonesia serta melakukan pembinaan terhadap Nazhir, melakukan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf berskala nasional bahkan internasional, memberikan persetujuan atas perubahan peruntukkan dan status harta benda wakaf serta memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam penyusunan kebijakan dibidang wakaf. Badan Wakaf Indonesia berdasar ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf berkedudukan di Ibukota Negara Republik Indonesia dan dapat membentuk perwakilan di provinsi dan/ atau kabupaten/ kota sesuai kebutuhan

Anggota Badan Wakaf Indonesia harus memenuhi beberapa persyaratan seperti yang tercantum dalam Pasal 54 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, diantaranya sebagai berikut:

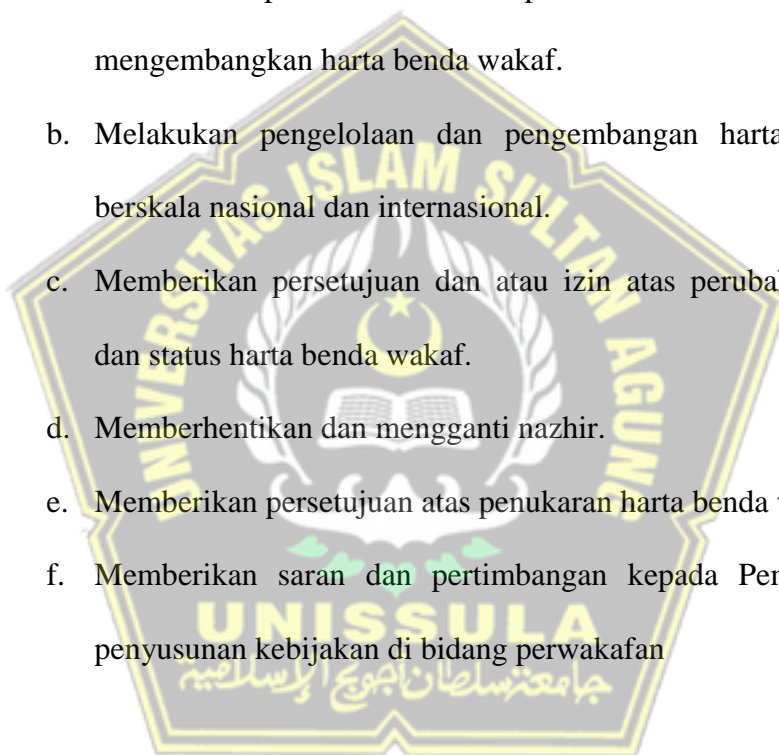
- a. Warga Negara Indonesia
- b. Beragama Islam
- c. Dewasa
- d. Amanah
- e. Mampu secara jasmani dan rohani
- f. Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum
- g. Memiliki pengetahuan, kemampuan dan atau pengalaman dibidang wakaf dan atau ekonomi, khususnya dari ekonomi syariah.



- h. Mempunyai komitmen yang tinggi untuk mengembangkan perwakafan nasional
- i. Serta persyaratan lain untuk menjadi anggota badan wakaf Indonesia ditetapkan oleh Badan Wakaf Indonesia.

Berdasar Pasal 49 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Badan Wakaf Indonesia mempunyai tugas dan wewenang sebagai berikut:

- a. Melakukan pembinaan terhadap nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf.
- b. Melakukan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf berskala nasional dan internasional.
- c. Memberikan persetujuan dan atau izin atas perubahan peruntukan dan status harta benda wakaf.
- d. Memberhentikan dan mengganti nazhir.
- e. Memberikan persetujuan atas penukaran harta benda wakaf.
- f. Memberikan saran dan pertimbangan kepada Pemerintah dalam penyusunan kebijakan di bidang perwakafan



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Keadaan Umum Wilayah Kabupaten Tegal**

###### **1. Keadaan Geografis**

Kabupaten Tegal merupakan salah satu daerah Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah dengan ibukota Kabupaten di Slawi. Letak geografisnya adalah:

Dari 108° 57' 6" sampai dengan 109° 21' 30" Bujur Timur, dan

Dari 060° 50' 41" sampai dengan 070° 15' 30" Lintang Selatan

Terletak di pesisir utara bagian barat Provinsi Jawa Tengah dalam posisi strategis pada jalur perkembangan Semarang-Tegal-Cirebon serta jalur perkembangan Semarang-Tegal-Purwokerto-Cilacap dan perairan pantai utara Laut Jawa dengan fasilitas Pelabuhan Tegal di Kota Tegal. Adapun batas-batas wilayah Kabupaten Tegal adalah:

Sebelah Utara : Kota Tegal dan Laut Jawa

Sebelah Timur : Kabupaten Pemalang

Sebelah Selatan : Kabupaten Brebes dan Kabupaten Banyumas

Sebelah Barat : Kabupaten Brebes

Luas wilayah Kabupaten Tegal secara keseluruhan 87.879 Ha, memiliki wilayah administrasi yang terdiri atas 18 kecamatan, 281 desa, dan 6 kelurahan.

**Tabel 3.1**  
**Wilayah Administrasi Kabupaten Tegal**

No	Kecamatan	Desa	Kelurahan
1	Margasari	13	0
2	Bumijawa	18	0
3	Bojong	17	0
4	Balapulang	20	0
5	Pagerbarang	13	0
6	Lebaksiu	15	0
7	Jatinegara	17	0
8	Kedungbanteng	10	0
9	Pangkah	23	0
10	Slawi	5	5
11	Dukuhwaru	10	0
12	Adiwerna	21	0
13	Dukuhturi	18	0
14	Talang	19	0
15	Tarub	20	0
16	Kramat	19	1
17	Suradadi	11	0
18	Warureja	12	0
	<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>6</b>

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal 2025

Secara topografis wilayah Kabupaten Tegal terdiri dari 3 (tiga) kategori daerah antara lain:

- a. Daerah pantai: daerah ini meliputi wilayah Kecamatan Kramat, Kecamatan Suradadi dan Kecamatan Warureja.
- b. Daerah dataran rendah: daerah ini meliputi wilayah Kecamatan Adiwerna, Kecamatan Dukuhturi, Kecamatan Talang, Kecamatan Tarub, Kecamatan Pagerbarang, Kecamatan Dukuhwaru, Kecamatan Slawi, Kecamatan Lebaksiu dan sebagian wilayah Kecamatan

Suradadi, Kecamatan Warureja, Kecamatan Kedungbanteng, Kecamatan Pangkah.

- c. Daerah dataran tinggi: daerah ini meliputi Kecamatan Jatinegara, Kecamatan Margasari, Kecamatan Balapulang, Kecamatan Bumijawa, Kecamatan Bojong dan sebagian Kecamatan Pangkah, dan Kecamatan Kedungbanteng.

## **2. Luas Wilayah Kabupaten Tegal**

Luas wilayah Kabupaten Tegal  $\pm$  98.672.1500 Ha, terdiri dari Tanah Perkampungan (pekarangan) 13.291,53 Ha; Sawah 1 x padi 19.840,06 Ha; Sawah 2 x padi 22.053,30 Ha; Sawah Tadah Hujan 2.988,51 Ha; Tegalan 13.287,55 Ha; Kebun Campuran 553,05 Ha; Hutan Lindung 2.306,04 Ha; Hutan Sejenis 21.601,14 Ha; Tambak 592,28 Ha; Waduk 564,98 Ha; Sungai 511,08 Ha; dan lainnya 165,90 Ha. Kecamatan dengan wilayah terbesar terletak di Jatinegara dengan luas 109,5 km<sup>2</sup> dan Bumijawa dengan luas 109,2 km<sup>2</sup>. Sedangkan kecamatan dengan wilayah terkecil yaitu Slawi dengan luas 13,8 km<sup>2</sup>.

## **3. Keadaan Masyarakat**

Pertumbuhan penduduk di Kabupaten Tegal dari tahun ke tahun mengalami kenaikan contoh periode 2016-2018 mengalami kenaikan sekitar 4 ribu jiwa per tahun. Populasi masyarakat di Kabupaten Tegal sendiri pada tahun 2024 menunjukkan total penduduk sekitar 1.727.497 jiwa. Masyarakat di Kabupaten Tegal mayoritas bermata pencaharian sebagai petani, baik sebagai petani pemilik maupun sebagai petani penggarap atau buruh tani, sedang sebagian lagi bekerja di sektor lain

seperti pedagang, buruh bangunan, buruh industri, tukang kayu, dan karyawan. Di Kabupaten Tegal, banyak penduduk usia produktif yang bekerja ke luar kota atau merantau ke kota-kota besar di Indonesia, bekerja sebagai buruh bangunan, tukang kayu dan pekerjaan lainnya yang dibutuhkan di kota-kota besar tersebut. Di samping itu ada sebagian warga Kabupaten Tegal yang berusaha di sektor perdagangan, usaha yang sangat terkenal adalah pedagang “WARTEG” atau Warung Tegal.

## **B. Mekanisme Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal**

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap tanah wakaf, Negara melalui Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, memberikan mandat agar setiap harta benda wakaf didaftarkan dan diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf oleh Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat ini menjadi bukti autentik mengenai status dan kedudukan tanah yang telah diwakafkan sesuai ketentuan hukum positif, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa, penyalahgunaan, maupun peralihan hak yang tidak sah di kemudian hari.

Namun demikian, pada praktiknya masih banyak tanah wakaf di Indonesia yang belum memiliki sertipikat, terutama tanah yang alas haknya hanya berupa Letter C Desa. Letter C merupakan dokumen administrasi pertanahan desa yang pada dasarnya hanya mencatat pemilikan dan data pajak tanah secara historis, dan belum menjamin kepastian hak secara penuh. Dengan kata lain, status data dalam Letter C masih memerlukan verifikasi dan pembuktian lebih lanjut melalui mekanisme pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Letter C merupakan dokumen administrasi pertanahan yang berada dalam kewenangan Pemerintah Desa/Kelurahan pada masa pemerintahan kolonial hingga sebelum berlaku secara nasional sistem pendaftaran tanah modern di Indonesia. Letter C berfungsi sebagai buku catatan pajak bumi dan data yuridis awal terkait kepemilikan serta penggunaan tanah oleh penduduk desa secara turun-temurun.

Di Indonesia terdapat 2 (dua) Organisasi Kemasyarakatan Islam (Ormas Islam) terbesar yang dapat berperan sebagai Nazhir berbadan hukum dalam pengelolaan wakaf dan pemberdayaan umat, yaitu NU (Nahdlatul Ulama) dan Muhammadiyah. Kedua Ormas Islam tersebut berbentuk organisasi masyarakat yang bergerak di bidang keagamaan, sosial, pendidikan, dan kemanusiaan dengan berlandaskan ajaran Islam dan bertujuan untuk membina umat. Antara NU dengan Muhammadiyah prinsipnya sama. Hasil wawancara dengan salah satu Nazhir Persyarikatan Muhammadiyah:

“Sebenarnya untuk pendaftaran sertipikat tanah wakaf pada prinsipnya antara NU dengan Muhammadiyah itu sama tidak ada yang membedakan. Yang membedakan hanya di Kelembagaan, dan ada penambahan berkas untuk Badan Hukum Muhammadiyah yaitu melampirkan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, Surat Keputusan yang disahkan oleh Kementerian Hukum dan HAM (Kemenkumham), dan Surat Keputusan Penunjukan Nazhir”<sup>54</sup>

Berikut proses alur dalam pelaksanaan mekanisme penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C Desa khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal:

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan Asrul Sani, tanggal 24 November 2025



1. Tahap I (Persiapan awal oleh Wakif dan Nazhir)

- a. Wakif memiliki tanah yang diwakafkan dan memiliki bukti kepemilikan berupa Letter C dan berkas-berkas yang diperoleh dari desa atau dokumen pendukung atas kepemilikan tanah. Pastikan tanah tidak dalam sengketa, tidak dijaminkan, dan tidak disita.
- b. Wakif menemui PPAIW di KUA dengan membawa dokumen kepemilikan tanah. Pada tahap ini ditetapkan Nazhir yang bisa terdiri dari perorangan, pengurus masjid/pondok, atau badan hukum. Jika Nazhir adalah badan/organisasi, perlu dilampirkan SK Pengesahan Nazhir atau dokumen pengesahan kelembagaan
- c. Wakif mengikrarkan wakaf di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dan Nazhir di Kantor Urusan Agama (KUA) setempat sesuai dengan letak tanah tersebut berada dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dari pihak perangkat desa/ pihak Kantor Urusan Agama. Semua pihak dimuat dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW). Dokumen ini harus dibuat rangkap sesuai ketentuan.
- d. PPAIW akan menerbitkan Akta Ikrar Wakaf (AIW). AIW ini menjadi salah satu dokumen utama pendaftaran ke BPN. Akta Ikrar Wakaf ditandatangani, dicatat (nomor dan tanggal), dan salinannya diberikan kepada Wakif/ Nazhir.

2. Tahap II (Pengajuan ke BPN)

Setelah Ikrar Wakaf diucapkan Wakif dan semua dokumen yang berkaitan dengan tanah wakaf tersebut di KUA telah ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, pihak pemohon baik itu dari Wakif/ Nazhir

dan/ atau pihak yang dikuasakan membawa semua dokumen yang sudah terpenuhi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal untuk mengajukan permohonan pendaftaran penerbitan sertipikat tanah wakaf.

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sebelum didaftarkan untuk penerbitan sertipikat wakaf, terlebih dahulu melakukan pendaftaran pengukuran kadastral yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan untuk menentukan batas, luas, serta posisi suatu bidang tanah secara akurat dalam rangka pendaftaran tanah. Tujuan dilakukannya pengukuran kadastral adalah:

- a. Memberikan kepastian hukum atas tanah melalui data fisik yang sah dan akurat.
- b. Menetapkan batas bidang tanah secara resmi
- c. Menentukan luas tanah untuk penerbitan sertipikat
- d. Menyusun peta dasar pendaftaran tanah
- e. Meminimalisir terjadinya sengketa batas dengan turut dihadapkannya tetangga batas yang bersebelahan saat dilakukan pengukuran.

Berkas permohonan pendaftaran pengukuran kadastral yaitu:

- a. Formulir permohonan pendaftaran.
- b. Fotocopy KTP dan KK Wakif.
- c. Fotocopy KTP semua Nazhir, bila nazhir berbentuk Badan Hukum/ Yayasan maka wajib melampirkan Akta Pendirian dan SK Kemenkumham.
- d. Surat kuasa apabila permohonan diajukan oleh kuasa (selain wakif dan Nazhir).

- e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan.
- f. Letter C Desa yang disertai dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Pernyataan Kepemilikan, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), Surat Pernyataan Tanda Batas Tanah.
- g. Akta Ikrar Wakaf, Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf, Ikrar Wakaf Tanah, dan Pengesahan Nadzir yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dalam hal ini Kantor Urusan Agama sesuai dengan letak tanah.
- h. Tanda Bukti Pendaftaran Nazhir yang disahkan oleh Badan Wakaf Indonesia dan dikeluarkan oleh Kementerian Agama Kabupaten Tegal.
- i. Surat Pernyataan Ukur, Pernyataan Penguasaan Fisik, Pernyataan Pemasangan Tanda Batas, Persetujuan Pemilik yang Berbatasan, dan Pernyataan Tidak Sengketa.

Biaya permohonan pengukuran kadastral sesuai PNBPN dan biaya permohonan penerbitan sertifikat tanah wakaf baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat sebesar 0 rupiah berdasar hasil wawancara dengan penerima kuasa yang telah mengajukan permohonan ke BPN Kabupaten Tegal:

“Untuk biaya ukur kadastral di BPN Kabupaten Tegal sesuai PNBPN yang tercantum di Surat Perintah Setor (SPS) dan ada pembayaran juga untuk akomodasi Petugas Ukur yang rata-rata Rp 150.000 per bidang. Sedangkan untuk biaya penerbitan sertifikat tanah wakaf gratis, untuk pembuatan Akta Ikrar Wakaf di KUA juga gratis, hanya

biaya materai yang dikeluarkan dan biaya yang dikenakan untuk jasa jika pendaftarannya di kuasakan ke PPAT/ Notaris.”<sup>55</sup>

3. Tahap III (Proses pemeriksaan, pengukuran dan penerbitan Peta Bidang Tanah oleh BPN)

Setelah berkas diperiksa oleh petugas loket dan semua persyaratan terlengkapi selanjutnya berkas akan di *entry* dan pemohon mendapatkan Tanda Terima Dokumen. Selanjutnya pemohon dapat mengatur jadwal dengan Petugas Ukur yang sudah ditunjuk dari BPN untuk melakukan pengukuran bidang tanah. Apabila Petugas Ukur sudah melakukan pengukuran, maka petugas BPN segera memproses penerbitan Peta Bidang Tanah sebagai salah satu syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran sertipikat tanah wakaf.

4. Tahap IV (Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf)

a. Setelah terbit Peta Bidang Tanah, selanjutnya pemohon mendaftarkan kembali berkasnya untuk penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan biaya 0 rupiah. Petugas loket segera memeriksa berkas yang dilampirkan dan apabila pemeriksaan selesai dan semua persyaratan lengkap, berkas akan di *entry* kembali dengan permohonan yang berbeda yaitu permohonan penerbitan tanah wakaf dengan alas hak Letter C.

b. Kantor pertanahan akan membentuk Satuan Tugas Panitia A yang akan melakukan pemeriksaan data yuridis dan data fisik di lapangan serta melakukan identifikasi seperti mencocokkan batas tanah, memeriksa bukti-bukti kepemilikan (alas hak Letter C,

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Indah Sawitri, tanggal 18 November 2025

Akta Ikrar Wakaf, Ikrar Wakaf, dan pengesahan Nazhir), mewawancarai pihak desa dan saksi.

- c. Untuk memberi kesempatan sanggahan dari pihak ketiga, biasanya akan melewati tahap pengumuman (masa sanggah) sesuai ketentuan pendaftaran tanah. Jika ada keberatan, BPN akan menunda penerbitan sampai diselesaikan. Langkah ini diambil untuk melindungi pihak yang merasa dirugikan.
- d. Setelah tidak ada sanggahan atau setelah sanggahan diselesaikan, maka petugas BPN melakukan pemeriksaan akhir terhadap berkas, surat ukur, peta bidang, dan status hukum. Bila lengkap dan sah, BPN memproses penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf dengan Daftar Isian sesuai dengan berkas permohonan.
- e. Sertipikat diserahkan kepada Nazhir atau wakif sesuai prosedur. Nazhir melakukan pengelolaan sesuai dengan ikrar wakaf dan ketentuan perundang-undangan wakaf.

### **C. Hambatan dan Solusi Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf Dengan Dasar Alas Hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal**

Berdasarkan hasil penelitian, dalam praktik penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C Desa sendiri masih terdapat beberapa hambatan yang terjadi baik yang bersifat administratif, teknis, maupun sosial. Serta dari instansi pemerintah, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf maupun dari masyarakat. Salah satunya karena tanah wakaf Letter C yang umumnya belum terdaftar di Kantor Pertanahan dan masih tercatat dalam administrasi desa. Berikut merupakan beberapa hambatan-hambatan serta upaya-upaya dalam mengatasi hambatan yang terjadi:

### 1. Ketidakjelasan Status Hukum Tanah

Hambatan utama yang sering dihadapi dalam penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan alas hak Letter C adalah belum jelasnya status hukum tanah yang akan diwakafkan. Tanah Letter C hanya tercatat dalam buku administrasi desa, bukan dalam sistem pertanahan resmi di Kantor Pertanahan. Kondisi tersebut mengakibatkan status kepemilikan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga perlu pembuktian ulang mengenai asal-usul dan penguasaan tanah.

### 2. Ketidakjelasan Batas-Batas Tanah

Dalam banyak kasus, tanah yang akan diwakafkan belum memiliki batas-batas yang jelas. Perubahan batas alam, seperti sungai atau jalan desa, serta tidak adanya patok permanen sering menimbulkan perselisihan dengan pemilik tanah yang berbatasan. Hambatan ini menyebabkan petugas pengukuran dari Kantor Pertanahan tidak dapat melaksanakan pengukuran sampai permasalahan batas diselesaikan terlebih dahulu.

Pada bidang tanah tertentu seringkali ditemui tetangga batas yang tidak diketahui keberadaannya/ tidak sedang berada di lokasi tanah. Beberapa masyarakat Kabupaten Tegal bekerja/ tinggal diluar kota, akibatnya pemohon yang ingin mengajukan permohonan pengukuran kesusahan untuk menentukan batas-batas tanahnya sedangkan dalam persyaratan di BPN sendiri tetangga yang bersebelahan diwajibkan hadir untuk menyaksikan dan menyepakati hasil dari ukur tersebut.



### 3. Hambatan Masyarakat

Dalam setiap penerbitan sertipikat wakaf hambatan yang sering terjadi yaitu hambatan dari masyarakat yang tanahnya diwakafkan. Berikut ini merupakan hambatan dari masyarakat berupa:

- a. Kurangnya kesadaran para ahli waris dari wakif (yang mewakafkan) untuk sesegera mungkin mendaftarkan berkas-berkas dan kelengkapannya dari tanah wakaf tersebut ke Instansi terkait seperti ke Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf dan Badan Pertanahan Nasional. Ahli waris hanya sebatas mengakui dan beranggapan bahwasannya wakaf itu hubungannya hanya antara wakif dengan Allah SWT, sehingga dirasa tidak perlu untuk didaftarkan keabsahannya.
- b. Salah seorang Nazhir yang telah meninggal dunia, kemudian digantikan oleh pihak lain/ ahli warisnya tetapi tidak segera dilakukan perubahan pergantian Nazhir.
- c. Pemahaman masyarakat dan Nazhir mengenai pentingnya sertipikat tanah wakaf. Banyak masyarakat beranggapan bahwa Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) sudah cukup untuk menjamin status hukum tanah wakaf. Padahal, sertipikat wakaf merupakan bukti hak yang sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap.
- d. Masyarakat masih beranggapan bahwa proses sertifikasi tanah wakaf memerlukan biaya yang sangat mahal. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku

Pada Badan Pertanahan Nasional pasal 22 ayat (1) menyatakan bahwa “Tarif Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah Wakaf ditetapkan sebesar Rp0 (nol rupiah).”

#### 4. Hambatan Administrasi

Sebagian besar tanah dengan alas hak Letter C tidak dilengkapi dengan dokumen dan berkas pendamping seperti Letter C yang memuat riwayat dan asal muasal kepemilikan tanah tersebut, surat keterangan riwayat tanah, surat pernyataan kepemilikan, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (SPORADIK), surat pernyataan tanda batas tanah, dan surat keterangan tidak sengketa. Yang mana kesemuanya merupakan bukti peralihan yang menjelaskan status kepemilikan telah sesuai dengan wakif yang akan mewakafkan tanahnya dan menjadi dasar untuk pendaftaran sertifikat tanah wakaf. Akibatnya berkas permohonan seringkali dikembalikan karena tidak memenuhi persyaratan formil.

#### 5. Hambatan Instansi

Adapun terkait Instansi dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah wakaf relatif tidak ada hambatan dikarenakan mekanisme penerbitan sertifikat tanah wakaf telah berjalan sebagaimana mestinya sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan waktu pengerjaan untuk proses sertifikasi tanah wakaf yakni selama 98 (Sembilan puluh delapan) hari kerja, terhitung saat berkas telah dianggap lengkap dan layak untuk di proses oleh petugas dan pemohon yang mendaftarkan

mendapat Tanda Terima Dokumen dan didalamnya tertera nomor berkas permohonan yang bisa dipantau prosesnya melalui aplikasi Sentuh Tanahku.

Namun karena di Kabupaten Tegal terdapat 18 Kecamatan dengan Petugas Ukur yang terbatas sejumlah 18 orang yang kesemuanya gabungan antara Petugas Ukur BPN dengan Kantor Jasa Surveyor Berlisensi (KJSB) sedangkan banyak berkas permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan, membuat Petugas Ukur belum bisa menjangkau semua permohonan pengukuran sesuai dengan jadwal ukurnya. Akibatnya berkas yang seharusnya sudah dilakukan penjadwalan pengukuran jadi tertunda dan dikerjakan sesuai antrian permohonan yang masuk. Jika sepanjang Petugas Ukur mengerjakan sesuai dengan jadwal yang sudah ditetapkan maka cukup 98 (Sembilan puluh delapan) hari kerja, Peta Bidang Tanah sudah dapat diterbitkan.

Dari beberapa hambatan-hambatan yang terjadi pada pelaksanaan penerbitan sertipikat tanah wakaf tersebut, maka beberapa solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan penerbitan sertipikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C berupa:

1. Melakukan pembuktian riwayat tanah melalui surat keterangan dari kepala desa dan saksi-saksi yang mengetahui penguasaan tanah tersebut. Selain itu, dilakukan pengukuran kadastral oleh petugas dari Kantor Pertanahan untuk memastikan kesesuaian data fisik bidang tanah. Langkah ini menjadi dasar bagi pendaftaran tanah pertama kali sebelum diterbitkan sertipikat tanah wakaf.

2. Solusi yang ditempuh terkait batas-batas tanah adalah melalui musyawarah antara pemilik tanah yang berbatasan dengan disaksikan oleh perangkat desa. Hasil kesepakatan dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Batas Tanah yang ditandatangani oleh para pihak dan diketahui kepala desa. Dengan adanya berita acara tersebut, Petugas Ukur dapat melanjutkan proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang diwakafkan.
3. Kantor Pertanahan bekerja sama dengan Kementerian Agama melalui Kantor Urusan Agama (KUA) dan Perangkat Desa perlu mengadakan kegiatan sosialisasi dan pendampingan kepada masyarakat serta Nazhir mengenai pentingnya pendaftaran tanah wakaf. Tujuannya adalah memberikan pemahaman bahwa sertifikat wakaf merupakan instrumen penting untuk memberikan kepastian hukum terhadap tanah yang telah diwakafkan.

Hambatan-hambatan tersebut secara keseluruhan disebabkan karena kurangnya pemahaman dari masyarakat yang kurang memahami mekanisme dan prinsip-prinsip pendaftaran tanah wakaf. Kurangnya pemahaman tersebut menyebabkan tidak berjalannya mekanisme pendaftaran tanah yang sebenarnya telah diatur oleh peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran sertifikat tanah wakaf.

#### **D. Contoh Akta Ikrar Wakaf**

Akta Ikrar Wakaf dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dimana letak tanah tersebut berada. Berikut contoh Akta Ikrar Wakaf, Ikrar Wakaf Tanah, dan Pengesahan Nadzir Organisasi/ Badan Hukum yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dengan disposisi

kasus apabila Wakif yang merupakan salah satu ahli waris tidak dapat hadir menandatangani Akta Ikrar Wakaf:

## SURAT KUASA

**Nomor: 48/VI/2025**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : MUHAMMAD ABDUL  
 Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 01 Januari 1970  
 Pekerjaan : Wiraswasta  
 Alamat : Slawi Kulon RT.03 RW.07, Kec. Slawi,  
 Kabupaten Tegal  
 Nomor KTP : 332806010119700007
2. Nama : VANIA SAFITRI  
 Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 27 Agustus 1978  
 Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
 Alamat : Bangunjiwo RT.11 RW.09, Kec. Kasihan,  
 Daerah Istimewa Yogyakarta  
 Nomor KTP : 332806270819780009
3. Nama : AKBAR WICAKSONO  
 Tempat/Tanggal Lahir : Bantul, 24 Mei 1980  
 Pekerjaan : PNS  
 Alamat : Trihanggo RT.08 RW.09, KEC. Gamping,  
 Daerah Istimewa Yogyakarta  
 Nomor KTP : 332806240519800009

Selanjutnya disebut **PEMBERI KUASA**

Dengan ini menerangkan memberikan kuasa penuh kepada:

Nama : FARID GHANI  
 Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 09 Maret 1967  
 Pekerjaan : Wiraswasta  
 Alamat : RT.03 RW.01 BEDUG KEC. PANGKAH  
 Nomor KTP : 3328090903670001

Selanjutnya disebut **PENERIMA KUASA**

Untuk dan atas nama **PEMBERI KUASA**. **PENERIMA KUASA** berwenang untuk:

1. Menghadiri proses Ikrar Wakaf pada Kantor Urusan Agama (KUA) Bedug Kecamatan Pangkah Kabupaten Tegal.
2. Menandatangani Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan dokumen lain yang terkait dengan perwakafan tanah milik ahli waris.
3. Menyampaikan keterangan yang diperlukan kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan pihak lain yang berkepentingan;
4. Melaksanakan segala tindakan administratif yang dianggap perlu sehubungan dengan perwakafan tersebut.

Surat Kuasa ini berlaku sejak tanggal ditandatangani sampai seluruh proses perwakafan selesai dilaksanakan.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat dengan sebenarnya, dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, tanpa adanya unsur paksaan dari pihak manapun, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bedug, 24 Juni 2025

**PEMBERI KUASA**

**PENERIMA KUASA**

ttd + materai 10rb

ttd

**1. MUHAMMAD ABDUL**

**FARID GHANI**

ttd

**2. VANIA SAFITRI**

ttd

**3. AKBAR WICAKSONO**

Saksi-saksi

1. RIO: ttd

ttd



## 2. IMAM:

**IKRAR WAKAF TANAH**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama lengkap : **FARID GHANI**  
 Nomor Induk Kependudukan : 3328090903670001  
 Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 09 Maret 1967  
 Agama : Islam  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Pendidikan : D3  
 Pekerjaan : Wiraswasta  
 Alamat : RT.03 RW.01 BEDUG KEC. PANGKAH

Pada hari ini, tanggal, bulan, tahun : **Senin, 30 Juni 2025**

Jabatan (Wakif Organisasi/  
 Badan Hukum bertindak atas nama : **PERORANGAN**

Selanjutnya disebut **WAKIF**

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 48/VI/2025 pada tanggal 24 Juni 2025, yang dibuat dibawah tangan PENERIMA KUASA ini berhak penuh untuk mengikrarkan wakaf atas harta benda milik PEMBERI KUASA tersebut kepada Nazhir yang ditunjuk.

Dengan ini mewakafkan sebidang tanah:

Status hak dan nomor atas hak/ : Letter C No.6 Ps.20 D.II  
 surat lain (jika belum bersertipikat)

Luas : 260 m<sup>2</sup>

Batas-batas

- a. Timur : Nasrudin
- b. Barat : Asep Sefudin

- c. Utara : Najmudin  
d. Selatan : Suciati

#### Letak

- a. Desa/ Kelurahan : Bedug  
b. Kecamatan : Pangkah  
c. Kabupaten/ Kota : Kabupaten Tegal  
d. Provinsi : Jawa Tengah

Untuk keperluan : **MASJID AT-TAQWA BEDUG**

Wakaf tanah tersebut dikelola Nadzir Perseorangan, Nadzir Organisasi, Nadzir Badan Hukum

Nama lengkap : **WAWAN HERMAWAN**  
Nomor Induk Kependudukan : 3328121604750006  
Tempat Tanggal Lahir : Kuningan, 16 April 1975  
Agama : Islam  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pendidikan : S2  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : PESAYANGAN TALANG KAB. TEGAL

Ikrar wakaf ini diucapkan oleh saya dihadapan Nadzir dan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh:

1. Nama lengkap : **NAUVAL**  
Nomor Induk Kependudukan : 3328091402570003  
Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 14 Februari 1957  
Agama : Islam  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pendidikan : SD  
Pekerjaan : Pedagang  
Alamat : RT.06 RW.02 BEDUG KEC. PANGKAH
2. Nama lengkap : **MUH. RIZAL**  
Nomor Induk Kependudukan : 3328121906700004

Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 13 Juni 1970  
 Agama : Islam  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Pendidikan : S1  
 Pekerjaan : Guru  
 Alamat : PEGIRIKAN TALANG KAB.  
 TEGAL

Ikrar wakaf ini dibuat rangkap 7 (tujuh):

1. Lembar pertama untuk Wakif
2. Lembar kedua untuk Nadzir
3. Lembar ketiga untuk Mauquf 'alaih
4. Lembar keempat untuk Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota
5. Lembar kelima untuk Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota
6. Lembar keenam untuk Badan Wakaf Indonesia
7. Lembar ketujuh untuk instansi berwenang

Demikian ikrar wakaf ini saya buat atas kehendak sendiri tanpa paksaan dari pihak lain

NADZIR

WAKIF

ttd

ttd

WAWAN HERMAWAN

FARID GHANI

Saksi-saksi:

Mengetahui

NAUVAL

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)

ttd

ttd

.....  
 MUH. RIZAL

**SATRIO AKBAR, S.Ag**  
 NIP. 198211172005011001

ttd

## AKTA IKRAR WAKAF

Nomor: WT.2/010/13/VI/2025

Pada hari ini, Senin 4 Muharrom 1447 bertepatan tanggal 30/06/2025 menghadap kepada kami sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) Kecamatan Pangkah Kabupaten Tegal. Mendasari Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan dan Nadzir yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami disebutkan dalam Akta ini:

1. Nama lengkap : **FARID GHANI**
- Nomor Induk Kependudukan : 3328090903670001
- Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 09 Maret 1970
- Agama : Islam
- Kewarganegaraan : Indonesia
- Pendidikan : D3
- Pekerjaan : Wiraswasta
- Alamat : RT.03 RW.01 BEDUG  
KEC. PANGKAH
- Jabatan (wakif perseorangan/  
Organisasi/ badan hukum) :
- Bertindak atas nama
- Selanjutnya disebut **WAKIF** : **PERORANGAN**

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 48/VI/2025 pada tanggal 24 Juni 2025, yang dibuat dibawah tangan PENERIMA KUASA ini berhak penuh untuk mengikrarkan wakaf atas harta benda milik PEMBERI KUASA tersebut kepada Nazhir yang ditunjuk.

1. Nama lengkap : **WAWAN HERMAWAN**

Nomor Induk Kependudukan : 3328121604750006  
 Tempat Tanggal Lahir : Kuningan, 16 April 1975  
 Agama : Islam  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Pendidikan : S2  
 Pekerjaan : Karyawan Swasta  
 Alamat : PESAYANGAN TALANG KAB.  
 TEGAL

Jabatan (wakif perseorangan/  
 Organisasi/ badan hukum) :  
 Bertindak atas nama : Organisasi  
 Selanjutnya disebut **NAZHIR** :

Menerangkan bahwa wakif telah mengikrarkan wakaf kepada Nazhir berupa sebidang tanah

Status hak dan nomor : Letter C No.6 Ps.20 D.II

Atas hak/surat lain :

(jika belum bersertipikat)

Luas : 260 m<sup>2</sup>

Batas-batas

- a. Timur : Nasrudin
- b. Barat : Asep Sefudin
- c. Utara : Najmudin
- d. Selatan : Suciati

Letak

- a. Desa/Kelurahan : Bedug
- b. Kecamatan : Pangkah
- c. Kabupaten/Kota : Tegal
- d. Provinsi : Jawa Tengah

Untuk keperluan : **MASJID AT-TAQWA BEDUG**

Dengan disaksikan oleh

- 1. Nama lengkap : **NAUVAL**

Nomor Induk Kependudukan : 3328091402570003

Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 14 Februari 1957

Agama : Islam  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Pendidikan : SD  
 Pekerjaan : Pedagang  
 Alamat : RT.06 RW.02 BEDUG KEC.  
 PANGKAH

2. Nama lengkap : **MUH. RIZAL**  
 Nomor Induk Kependudukan : 3328121906700004  
 Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 19 Juni 1970  
 Agama : Islam  
 Kewarganegaraan : Indonesia  
 Pendidikan : S1  
 Pekerjaan : Guru  
 Alamat : PEGIRIKAN TALANG KAB.  
 TEGAL

Ikrar wakaf ini dibuat rangkap 7 (tujuh):

1. Lembar pertama untuk Wakif
2. Lembar kedua untuk Nadzir
3. Lembar ketiga untuk Mauquf ‘alaih
4. Lembar keempat untuk Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota
5. Lembar kelima untuk Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota
6. Lembar keenam untuk Badan Wakaf Indonesia
7. Lembar ketujuh untuk instansi berwenang

WAKIF

ttd

**FARID GHANI**

NAZHIR

ttd

**WAWAN HERMAWAN**

Pangkah, 30/06/2025

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf

ttd

**H. SATRIO AKBAR, S.Ag**

NIP. 198211172005011001



## Saksi-saksi

**NAUVAL** : (.....ttd.....)

**MUH. RIZAL** : (.....ttd.....)



## PENGESAHAN NADZIR ORGANISASI/ BADAN HUKUM

Nomor: WT.4/010/13/VI/2025

Pada hari ini, Senin 4 Muharrom 1447 bertepatan tanggal 30 Juni 2025 menghadap kepada kami sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) Kecamatan Pangkah Kabupaten Tegal. Mendasari Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Setelah mengadakan penelitian seperlunya mengesahkan:

1. Nama Organisasi/ Badan Hukum : **PERSYARIKATAN MUHAMMADIYAH**
2. Nomor Akta Badan Hukum : 0000862.AH.01.08.TAHUN 2024
3. Pimpinan Pusat Berkedudukan di : YOGYAKARTA
4. Susunan Pengurus/ Nadzir : WAWAN HERMAWAN  
: MOH. ASRUL SANI  
: MUH. RIZAL
5. Kegiatan Organisasi
  - a. Bidang sosial dan ekonomi
  - b. Bidang keagamaan
  - c. Bidang pendidikan
  - d. Bidang kemanusiaan

Sebagai Nadzir atas tanah wakaf seluas : 260 m<sup>2</sup>

SHM/ Letter C Nomor : Letter C No.6 Ps.20 D.II

Terletak di

Kecamatan : Pangkah

Kabupaten : Tegal

Provinsi : Jawa Tengah

Surat pengesahan ini berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di : Pangkah

Pada tanggal : 30 Juni 2025

Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)  
Kec. Pangkah

ttd

**H. SATRIO AKBAR, S.Ag**

NIP. 198211172005011001



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian terhadap mekanisme penerbitan sertifikat tanah wakaf dengan dasar alas hak Letter C Desa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses penerbitan sertifikat tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal telah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan, dengan tahapan:
  - a. Wakif atau ahli waris wakif (apabila wakif telah meninggal dunia) mengumpulkan dokumen terkait kepemilikan tanah seperti Letter C Desa yang disertai dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Pernyataan Kepemilikan, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPORADIK), Surat Pernyataan Tanda Batas Tanah serta data lainnya yang menunjukkan bahwa wakif tersebut memang benar adalah pemilik tanah yang sah
  - b. Pengucapan ikrar wakaf oleh Wakif dan/ atau ahlis waris wakif dan melakukan pengesahan Akta Ikrar Wakaf (AIW) oleh PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi serta Nazhir yang telah ditunjuk.
  - c. Pengajuan permohonan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan

- d. Pemeriksaan lapangan secara fisik dan yuridis oleh Satuan Tugas Panitia A dari pihak Kantor Pertanahan.
  - e. Penerbitan sertipikat wakaf atas nama Nazhir dan dipergunakan sebagaimana peruntukannya.
2. Hambatan utama yang ditemukan adalah aspek administrasi dan yuridis, antara lain:
- a. Masih adanya kendala dalam menentukan batas tanah dan kerancuan riwayat penguasaan tanah dikarenakan kelalaian administrasi terdahulu.
  - b. Batas tanah yang tidak jelas atau tidak sesuai hasil pengukuran.
  - c. Kurangnya kesadaran dan peran aktif dari masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya tersebut ke Kantor Pertanahan.
  - d. Keterbatasan sumber daya aparatur dan sarana teknis di lapangan.
- Dengan terbitnya sertipikat tanah wakaf, maka tanah wakaf memiliki nilai legalitas yang penuh, tidak mudah digugat, serta menjamin pemanfaatannya sesuai peruntukan wakaf untuk kepentingan sosial, ibadah, dan kemaslahatan umat.

## **B. Saran**

Berdasarkan pembahasan yang telah disebutkan, berikut adalah beberapa saran yang dapat penulis sampaikan:

### **1. Peningkatan Ketertiban Administrasi Pertanahan di Tingkat Desa**

Untuk meminimalkan hambatan terkait kepastian batas serta kejelasan riwayat tanah berbasis Letter C Desa, perlu dilakukan pembenahan administrasi pertanahan di tingkat desa. Pemerintah desa hendaknya melakukan digitalisasi Letter C, pembaruan peta, serta penyusunan arsip

riwayat tanah secara sistematis dan terintegrasi. Selain itu, pelatihan aparatur desa mengenai administrasi pertanahan dapat meningkatkan akurasi data dan mengurangi kerancuan di masa mendatang.

2. Optimalisasi Peran PPAIW dan Kantor Urusan Agama (KUA)

PPAIW perlu lebih proaktif melakukan verifikasi dan pembinaan kepada para Wakif dan ahli waris mengenai kelengkapan dokumen sebelum pengucapan ikrar wakaf. Program pendampingan administrasi pra-ikrar wakaf dapat membantu memastikan bahwa Wakif memahami dokumen apa saja yang wajib disiapkan sehingga proses pendaftaran wakaf berlangsung lebih efisien.

3. Meningkatkan Penyuluhan dan Edukasi kepada Masyarakat

Kurangnya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah, khususnya tanah wakaf, perlu ditangani melalui sosialisasi rutin. Kementerian Agama, Kantor Pertanahan, dan pemerintah desa dapat berkolaborasi memberikan penyuluhan mengenai urgensi sertifikasi tanah wakaf sebagai jaminan kepastian hukum dan perlindungan aset umat. Penyuluhan dapat dilakukan melalui kegiatan keagamaan, pertemuan rutin desa, maupun media sosial desa.

4. Penguatan Kapasitas Aparatur Kantor Pertanahan dan Sarana Teknis

Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal perlu meningkatkan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan teknis serta penambahan petugas ukur. Penguatan ini diharapkan mempercepat proses pemeriksaan dan memastikan hasil pengukuran lebih akurat.



Apabila seluruh pihak yang terlibat memperkuat kerja sama dan kelengkapan administrasi sejak awal, maka penerbitan sertipikat tanah wakaf berbasis Letter C dapat berjalan lebih cepat, akurat, dan memenuhi kepastian hukum bagi tanah wakaf sebagai aset keagamaan dan sosial umat.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Abdulkadir, Muhammad. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Agama, Departemen. (2007). *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*. Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.
- Agama, Kementerian. (2013). *Standar Pelayanan Wakaf Bagi Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf*. Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Direktorat Pemberdayaan Wakaf.
- Ali, Mohammad Daud. (1988). *Sistem Ekonomi Islam: Zakat dan Wakaf*. Jakarta: UI Press.
- Anshori, Abdul Ghofur. (2005). *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*. Yogyakarta: Pilar Media.
- Asikin, Zainal dan Amiruddin. (2014). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Athoillah, M. (2014). *Hukum Wakaf: Hukum Wakaf Benda Bergerak dan Tidak Bergerak Dalam Fikih dan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*. Bandung: Yrama Widya.
- Az-Zuhaili, Wahbah. (2011). *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani.
- Bakri, Muhammad. (2007). *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*. Yogyakarta: Citra Media.
- Erwiningsih, Winahyu. (2009). *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Halim, A. Ridwan. (1983). *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Halim, Abdul. (2005). *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Jakarta: Ciputat Press.

- Hamami, Taufiq. (2003). *Perwakafan Tanah (Dalam Politik Hukum Agraria Nasional)*. Jakarta: PT. Tatanusa.
- Harsono, Boedi. (1994). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. (2007). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- HS, H. Salim, H. Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih. (2007). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Malik, Rusdi. (2000). *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Mertokusumo, Sudikno. (2009). *Penemuan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mujahidin, Ahmad. (2021). *Hukum Wakaf di Indonesia dan Proses Penanganan Sengketanya*. Jakarta: Kencana.
- Muzari, Mukhlisin. (2010). *Hukum Perwakafan dan Implikasinya Terhadap Kesejahteraan Masyarakat: Implementasi Wakaf di Pondok Modern Darussalam Gontor*. Jakarta: Kementerian Agama RI.
- Pagar. (2015). *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Peradilan Agama di Indonesia*. Medan: Perdana Publishing.
- Perangin, Effendi. (1991). *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Praja, Juhaya S. dan Mukhlisin Muzarie. (2009). *Pranata Ekonomi Islam: Wakaf*. Yogyakarta: Dinamika.
- Prasetyo, Deni, Suratmin dan Syarifuddin. (2021). *Buku Saku Sertifikasi Tanah Wakaf*. Jakarta: Badan Wakaf Indonesia dan Kementerian ATR/BPN.
- Qudamah, Muwaffaq al-Dīn ‘Abd Allāh ibn Aḥmad Ibn. (1985). *Al-Kafī fī Fiqh al-Imam Ahmad Bin Hanbal*. Beirut: Al-Maktabah Al-Islami.
- Raharjo, Satjipto. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rofiq, Ahmad. (1998). *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rozalinda. (2016). *Manajemen Wakaf Produktif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

- Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Santoso, Urip. (2007). *Kepastian Hukum Wakaf Tanah Milik*. Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria; Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Setiawan, I Ketut Oka. (2020). *Hukum Agraria*. Bandung: Reka Cipta.
- Sihombing, Irene Eka. (2005). *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Soekanto, Soerjono. (2020). *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.
- Soekanto, Soerjono. (2006). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamadji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerodjo, Irawan. (2003). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Sumardjono, Maria S.W. (2005). *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Supriadi. (2018). *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarifuddin, Amir. (1993). *Pembaharuan Pemikiran Dalam Hukum Islam*. Padang: Angkasa Raya.
- Wakaf, Proyek Peningkatan Zakat dan. (1995). *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Perwakafan Tanah Milik*. Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji.
- Wakaf, Tim Penyusun Direktori. (2015). *Direktorat Pemberdayaan Wakaf*. Jakarta: Kementerian Agama RI.

## Jurnal

- Arifin, Mohammad Syamsul. "Peranan Badan Wakaf Indonesia Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Wakaf". *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. Vol.4 No.1. 2020.
- Budhayati, Christian Tri. "Kriteria Kepentingan Umum Dalam Perauran Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan di Indonesia". *Jurnal Ilmu Hukum*. 2012.
- Fitriah, S. "Peranan Kantor Pertanahan dalam Meningkatkan Tertib Administrasi Tanah Wakaf". *Jurnal Kenotariatan dan Hukum Islam*. Vol.7 No.2. 2019.
- Hakim, Arif Rahman, Saeful Anwar, Asep Iwan Setiawan, "Peran Badan Wakaf Indonesia dalam Pengorganisasian Wakaf Produktif", *Tadbir: Jurnal Manajemen Dakwah*, Vol.1 No.2. 2016.
- Harianto, Asis, Resti Riancana dan Riniarty Djamal. "Pendaftaran Tanah Wakaf: Urgensi dan Prosedurnya". *Jurnal Yustisiabel*. Vol.9 No.1. 2025.
- Husaini, I. "Perlindungan Hukum terhadap Tanah Wakaf yang Belum Bersertipikat". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 12 No. 1. 2020.
- Mas'ut. "Hukum Wakaf Tanah dan Pensertifikatannya di Indonesia". *Diponegoro Private Law Review*. Vol.1 No.1. 2017.
- Mauliyani, Raezyah. "Kekuatan Hukum Surat Wakaf dan Peralihan Hak Oleh Ahli Waris Wakif". *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. 2022.
- Nurjanah, E. "Implementasi Pendaftaran Tanah Wakaf Berdasarkan Letter C di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas". *Jurnal Hukum Agraria dan Pertanahan*. Vol.3 No.1. 2021.
- Purwanto. "Hambatan Dalam Mengelola Wakaf Produktif". *Jurnal Studi KeIslaman*. Vol. 3 No.2. 2017.
- Salmawati. "Eksistensi Tanah Wakaf Dalam Pemanfaatannya Untuk Kemajuan Kesejahteraan Umum". *Jurnal Cendekia Hukum*. Vol.4 No.2. 2019.
- Wicaksono, D. "Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Wakaf di Era Digitalisasi Pertanahan". *Jurnal Ilmiah Hukum dan Pembangunan*. Vol. 9 No. 3. 2022.
- Zainal, Veithzal Rivai. "Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf Produktif". *Jurnal Badan Wakaf Indonesia*. Vol. 9 No. 1. 2016.



## **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Antar Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Keputusan Bersama Menteri ATR/BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis

## **Internet**

NU Online, Hukum Tanah Wakaf Yang Tidak di Sertipikatkan Yang Berakibatkan Sengketa, diakses melalui URL: <https://islam.nu.or.id/syariah/hukum-tanah-wakaf-tidak-disertifikatkan-yang-berakibat-sengketa-w0ySH>

Muhammad Idris, Fikih Wakaf (Bag.1): Pengertian, Hukum, dan Dalil Pensyariatannya, diakses melalui URL: <https://muslim.or.id/91136-fikih-wakaf-bag-1-pengertian-hukum-dan-dalil-pensyariatannya.html>