

## **BAB III**

### **TINJAUAN TEORITIS**

#### **A. Wakaf dan Tujuannya**

Wakaf merupakan perbuatan hukum Wakif 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.

Wakif harus pemilik sah dari harta yang diwakafkan, dengan bukti-bukti yang sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Syarat wakif adalah dewasa, maksudnya ia menyadari dan mengetahui tujuan melepaskan hak miliknya kepada pihak lain. Kemudian si Wakif tidak boleh orang yang punya hutang, jika dinilai seluruh hartanya yang akan diwakafkan hanya cukup sebatas untuk membayar hutangnya. Karena kewajiban yang terpenting adalah menyelesaikan hutangnya kepada pihak yang memberi piutang. Selanjutnya disyaratkan bahwa yang mewakafkan harus hadir pada saat penyerahan wakaf, harus orang-orang yang benar taat kepada Allah SWT dan tidak diragukan kebenarannya.

Benda yang diwakafkan harus memenuhi persyaratan, antara lain abadi untuk selama-lamanya, dengan demikian maka tidak sah wakaf jika dibatasi oleh waktu tertentu.<sup>15</sup>

Adapun hikmah yang terkandung dalam ibadah wakaf antara lain adalah:

---

<sup>15</sup> Abdul Halim, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Jakarta:Ciputat Press, 2005), h. 18

- a. Harta benda yang diwakafkan tetap dapat terpelihara dan terjamin kelangsungannya. Tidak perlu khawatir barangnya hilang atau pindah tangan, karena secara prinsip barang wakaf tidak boleh dipindahtangankan seperti menjual, dihibahkan atau diwariskan.
- b. Pahala bagi si Wakif akan tetap mengalir walaupun suatu ketika ia telah meninggal dunia, selagi benda wakaf itu masih ada dan dapat dimanfaatkan. Oleh sebab itu diharuskan benda wakaf itu tahan lama.
- c. Wakaf merupakan salah satu sumber dana yang sangat penting manfaatnya bagi kehidupan agama dan umat, antara lain untuk pembinaan mental spiritual, dan pembangunan dari segi fisik.<sup>16</sup>

Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur-unsur wakaf sebagai berikut:

1. Wakif
2. Nazhir
3. Harta benda wakaf
4. Ikrar wakaf
5. Peruntukan harta benda
6. Wakaf jangka waktu wakaf.

---

<sup>16</sup>*Ibid*, h. 41

Nazhir meliputi perseorangan, organisasi atau badan hukum. Mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf;
- b. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya;
- c. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf;
- d. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

Harta benda wakaf terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak.

Benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud di atas adalah meliputi:

- a. Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar;
- b. Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada huruf a;
- c. Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang RI Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf*, pasal 1

## **B. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum atas bidang tanah, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dan dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal tersebut tercapai melalui pendaftaran tanah. Sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, sertifikat sebagai alat pembuktian hak atas tanah terkuat pun diterbitkan<sup>18</sup>.

Proses pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan<sup>19</sup>:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang disingkat UUPA. Pasal 19 undang-undang tersebut memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
2. Pendaftaran atas tanah tersebut selanjutnya diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (PP No.10/1961) tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana

---

<sup>18</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Transmedia Pustaka, 2010) h. 175-183

<sup>19</sup>Bachtiar, *op.cit*, h. 61

telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No.24/1997). Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal ayat (2) Huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.<sup>20</sup>

Pendaftaran atas tanah dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah. Kedua secara sporadik, yaitu pendaftaran bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal<sup>21</sup>.

Dalam sertifikat tanah dicantumkan data fisik dan data yuridis yang harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan. Oleh karena itu, data yang tertuang dalam sertifikat harus sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah. Selain itu, orang atau badan hukum tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas

---

<sup>20</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), h.3

<sup>21</sup> Bachtiar, op.cit, h. 80

nama orang atau badan lain jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu, orang atau badan hukum yang lain tersebut dengan iktikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya.

Dengan demikian, maka makna sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, walaupun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif<sup>22</sup>.

### **C. Objek Pendaftaran Tanah**

Objek pendaftaran tanah meliputi<sup>23</sup>:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
2. Tanah hak pengelolaan.
3. Tanah wakaf.
4. Hak milik atas satuan rumah susun.
5. Hak tanggungan.
6. Tanah Negara.

---

<sup>22</sup> Florianus, *op.cit.* h. 21

<sup>23</sup> Republik Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 9

Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten / Kota. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi<sup>24</sup>:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
2. Pembuktian hak Pembukuannya
3. Penerbitan sertifikat
4. Penyajian data fisik dan data yuridis
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Setelah dilakukan pendaftaran atas tanah tersebut, maka dilakukan pula pemeliharaan terhadap data pertanahan yaitu meliputi:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
2. Pendaftaran perubahan data dan pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para memegang hak atas tanah.

---

<sup>24</sup> Republik Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 11

Asas aman menunjukkan pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau, menunjuk pada keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir menunjukkan pada kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hari.

Asas mutakhir/terbuka, menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat<sup>25</sup>.

#### **D. Prosedur Perwakafan Tanah Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006**

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 ditentukan secara rinci mengenai prosedur atau tata cara perwakafan tanah milik. Maksud dan tujuan yang

---

<sup>25</sup> Republik Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 2



demikian tidak lain adalah untuk ketertiban di dalam pelaksanaan perwakafan tanah milik itu sendiri. Rangkaian tata cara perwakafan tanah milik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 adalah sebagai berikut :

Pertama-tama pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta ikrar Wakaf untuk melaksanakan ikrar wakaf.<sup>26</sup> Pengaturan mengenai isi dan bentuk ikrar wakaf, lebih lanjut ditegaskan dalam Peraturan Direktur Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Nomor : Kep / D / 75 / 78 tentang Formulir dan Pedoman pelaksanaan peraturan-peraturan tentang Perwakafan Tanah Milik. Pelaksanaan ikrar wakaf tersebut baru dianggap sah bilamana dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebagaimana ditetapkan oleh Pasal 34 ayat (4) Peraturan Pemerintah 42 Tahun 2006 tentang wakaf. Saksi yang hadir dalam haruslah memenuhi kriteria atau persyaratan seperti:

1. Dewasa
2. Sehat akalnya
3. Oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum

Saksi adalah orang yang mendapat tugas menghadiri suatu peristiwa dan bila perlu dapat didengar keterangannya di muka pengadilan<sup>27</sup>. Ketentuan mengenai kesaksian di dalam ikrar wakaf ini tidak terdapat dalam hukum fiqih Islam, namun karena masalah ini termasuk ke dalam kategori masalah-masalah, yakni untuk

---

<sup>26</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang RI Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Wakaf*, pasal 36

<sup>27</sup> Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), h. 100

kemaslahatan umum, maka soal kesaksian itu perlu diperhatikan<sup>28</sup>. Berkaitan dengan kesaksian di dalam ikrar wakaf Syekh Nawawi Al-bantani menyatakan bahwa pada waktu ikrar wakaf diucapkan diperlukan saksi dan diharuskan bersumpah, jika ada seseorang yang memungkiri adanya ikrar wakaf tersebut. Tujuannya adalah agar wakaf itu tetap selamanya milik Allah dan manfaatnya tetap senantiasa dapat dinikmati oleh manusia yang berhak atas hasil atau penggunaan harta wakaf itu. Kedua, pada waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf itu, wakif harus membawa surat-surat sebagai berikut<sup>29</sup> :

- a. Serifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah seperti ketitir tanah, petuk, girik dan sebagainya.
- b. Surat keterangan Kepala Desa yang diperkuat oleh camat setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut suatu sengketa.
- c. Surat keterangan pendaftaran tanah.
- d. Izin dari Bupati / walikota Kepala Daerah Kepala Kantor Badan Pertanahan setempat.

Surat-surat tersebut di atas diperiksa lebih dahulu oleh pejabat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), apakah telah memenuhi aturan yang ditetapkan oleh perundang-undang<sup>30</sup>. Ketiga, pejabat Pembuatan Akta Ikrar Wakaf meneliti saksi-saksi ikrar wakaf dan mensahkan susunan nadzir. Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf

---

<sup>28</sup> Ali Rido, *Badan hukum dan kedudukan Badan Hukum Perseroan, perkumpulan, Koperasi, Yayasan Wakaf*, (Bandung, Alumni, 1981), h. 88

<sup>29</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang RI Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Wakaf*, pasal 32 (4)

<sup>30</sup> Ali, *op.cit*, h. 116

(PPAIW) dan dua orang saksi, wakif mengucapkan ikrar kepada nadzir yang telah disahkan dengan ucapan yang jelas dan tegas. Setelah selesai mengucapkan ikrar wakaf, wakif, nadzir, saksi-saksi dan pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf segera membuat akta Ikrar Wakaf rangkap 3 (tiga) dan salinannya rangkap 4 (empat) dan selambat-lambatnya sebulan setelah dibuat, wajib disampaikan kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Akta Ikrar Wakaf yang rangkap 3 (tiga) disampaikan kepada :

- a. Lembar pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.
- b. Lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran yang dikirimkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.
- c. Lembar ketiga dikirim kepada Pengadilan Agama yang mewilayah tanah wakaf tersebut.

Sedangkan salinan akta ikrar wakaf dibuat rangkap 4 (empat) untuk keperluan :

1. Salinan lembar pertama disampaikan kepada Wakif.
2. Salinan lembar kedua disampaikan kepada Nazhir.
3. Salinan lembar ketiga dikirim kepada Kantor Departemen Agama.
4. Salinan lembar keempat dikirim kepada Kepala Desa yang mewilayah tanah wakaf tersebut.

Tata cara perwakafan tanah milik dilakukan secara tertulis, tidak secara lisan saja. Hal ini dengan tujuan untuk memperoleh bukti otentik yang dapat dipergunakan untuk bermacam-macam persoalan seperti untuk bahan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten / kotamadya dan untuk dijadikan bahan bukti bila terjadi

sengketa di kemudian hari. Ketentuan-ketentuan mengenai Akta Ikrar Wakaf ini menurut Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 42 Tahun 2006 tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk memenuhi asas yang mengharuskan nama, status hak, dan beban-beban yang ada di atas sebidang tanah terdaftar dalam daftar umum yaitu daftar yang terbuka untuk umum. Sedangkan asas spesialitas adalah asas yang menghendaki letak, luas tanah tampak jelas (bagi siapapun juga). Oleh karena itu sebidang tanah harus diukur, dipetakan, dan dihitung luasnya

#### **E. Prosedur Pendaftaran Wakaf Tanah Milik ke Kantor Pertanahan**

Untuk tertib administrasi dibidang pertanahan, tanah yang diwakafkan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat). Terhadap tanah wakaf yang didaftarkan ke kantor pertanahan akan diberikan sertifikat wakaf, dengan demikian tanah wakaf yang telah didaftarkan memperoleh perlindungan hukum. Tata cara pendaftaran wakaf tanah milik yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 35 (4), adalah sebagai berikut<sup>31</sup> :

1. PPAIW atas nama Nazhir wajib menyampaikan APAIW beserta dokumen pelengkap lainnya kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat dalam rangka pendaftaran wakaf tanah yang bersangkutan dalam jangka waktu paling lama 30 hari.

---

<sup>31</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang RI Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Wakaf*, pasal 35 (4)

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan pada waktu mengajukan surat permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik, yakni:

1. Permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik harus disampaikan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak dibuatnya akta ikrar wakaf.
2. Surat permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten / Kota harus dilampiri :
  - a) Sertifikat tanah yang bersangkutan
  - b) Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar
  - c) Wakaf setempat.
  - d) Surat pengesahan dari Kantor Urusan Agama Kecamatan setempat, mengenai nadzir yang bersangkutan.
3. Jika tanah milik yang diwakafkan belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan baru dapat dilakukan setelah tanah dibuatkan sertifikatnya.
4. Permohonan pendaftaran perwakafan tanah milik yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan kabupaten / Kota atau belum ada sertifikatnya, dilakukan bersama-sama dengan permohonan pendaftaran haknya kepada Kantor Pertanahan kabupaten / Kota setempat.
5. Dalam hal bidang tanah yang diwakafkan tersebut belum terdaftar atau belum ada sertifikatnya, maka kepada Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadya setempat harus diserahkan :
  1. Surat permohonan konversi / penegasan haknya.

2. Surat-surat bukti pemilikan tanahnya serta surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan permohonan konversi dan pendaftaran haknya.
3. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf setempat.
4. Surat pengesahan dari kantor Urusan Agama Kecamatan setempat mengenai nadzir yang bersangkutan.

Selain dari itu yang juga perlu diperhatikan dalam hal pendaftaran perwakafan tanah milik, adalah<sup>32</sup>:

- a. Kalau yang diwakafkan itu sebagian dari tanah milik, maka terhadap bidang tanah itu harus dilakukan pemisahan terlebih dahulu sehingga masing-masing mempunyai sertifikat sendiri-sendiri.
- b. Jika Nazhir terdiri dari kelompok orang, maka yang ditulis dalam buku tanah dan sertifikatnya adalah nama dari orang-orang dari kelompok tersebut disertai kedudukannya di dalam kepengurusan.
- c. Bila kelak ada anggota nadzir yang meninggal dunia, mengundurkan diri atau diganti, maka diadakan penyesuaian seperlunya, berdasarkan pengesahan susunan Nazhir yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.
- d. Jika Nazhir itu badan hukum, maka yang ditulis dalam buku tanah dan sertifikatnya adalah nama badan hukum tersebut Untuk mengurus

---

<sup>32</sup> Ali, op.cit, h. 42-45

pendaftaran dan pencatatan perwakafan tanah milik, tidak terlepas dari persoalan biaya administrasi.

Untuk penyelesaian administrasi perwakafan tanah di Kantor Urusan Agama Kecamatan termasuk formulir tidak dikenakan biaya, kecuali bea materai menurut ketentuan yang berlaku. Untuk penyelesaian pendaftaran dan pencatatan perwakafan tanah di kantor Pertanahan tidak dikenakan biaya, kecuali biaya pengukuran dan biaya materai menurut ketentuan yang berlaku. Dalam hal pendaftaran tanah, pada umumnya dikenal dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu :

- a) Sistem Positif.
- b) Sistem Negatif.

Sistem Positif adalah bahwa apa yang tercantum di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak<sup>33</sup>. Sedangkan pengertian sistem negatif adalah bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian, yang berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

---

<sup>33</sup> Soehadi, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah berlakunya UUPA*, (Surabaya, Usaha Nasional), h. 62

Dalam hal yang demikian maka pengadilan yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Kalau ternyata bahwa keterangan dari pendaftaran tanah yang tidak benar, maka diadakan pembetulan seperlunya<sup>34</sup>.

Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia sekarang ini adalah sistem negatif bertenden positif, artinya kelemahan sistem negatif dikurangi dengan cara-cara sedemikian rupa, sehingga kepastian hukum dapat dicapai. Dengan kata lain walaupun sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem negatif tidak berarti para petugas pendaftaran bersikap pasif, mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan oleh pihak-pihak yang mengajukan pendaftaran. Para petugas tetap berkewajiban untuk mengadakan penelitian seperlunya guna mencegah terjadinya kekeliruan. Sejauh mungkin diadakan usaha-usaha agar keterangan-keterangan yang ada pada Kantor Pertanahan bidang pendaftaran tanah akan selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

#### **F. Penerbitan Sertifikat**

Dengan masih banyaknya tanah wakaf di seluruh Indonesia yang belum bersertifikat, maka perlu dilakukan peningkatan sertifikatnya demi untuk tertib administrasi dan kepastian haknya. Untuk itu perlu ditingkatkan koordinasi dan kerja sama antara Departemen Agama dengan Badan Pertanahan Nasional dengan

---

<sup>34</sup> Ibid, h. 63



mengeluarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Kepala Badan Pertanahan nasional tentang Sertifikasi Tanah Wakaf<sup>35</sup>.

Sertifikat penertiban untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 ayat (1), jika didalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1) hurup b, yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) hurup c, d, dan e, yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama atau beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

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

---

<sup>35</sup> Keputusan Menteri Agama dan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 422, 2004

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis dan data yang menyangkut fisik tanah yang bersangkutan.

Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Sertifikat merupakan syarat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak tanah

itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup>Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2007), h.99