

## **WAKAF TANAH HAK MILIK BELUM TERDAFTAR**

**O l e h**

**Abdul Hamid Usman**

**Dosen Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang,  
Jalan Jenderal Ahmad Yani, 13 Ulu, Palembang, 30263, Indonesia.**

**HP. 08127851044**

**E-mail: abdulhamidusman1163@gmail.com**

### **ABSTRACT**

Waqf is an institution that is very useful for the development of assets of Muslims. Waqf is carried out for the purposes of worship and economic development of the community, especially the Muslim ummah.

In this waqf, the assets that can be donated are assets that are legally owned and controlled by the owner. Material assets that can be represented consist of immovable objects and movable objects. Regarding waqf assets in the form of immovable objects, namely land that is free of ownership or customary land that has not been registered. The center of discussion in this paper is the implementation of unregistered land waqf.

By paying attention to the applicable legislation and the opinions of experts in related fields, the implementation of wakaf land ownership that has not been registered is done by making the Pledge of Allegiance Act (AIW) witnessed by 2 (two) witnesses before the Pledge Act Making Office Waqf (PPAIW), and then registered to the local Land Office.

Waqf land originating from customary land is registered with the local Land Office, becoming waqf land in the name of Nazhir, by attaching an application letter, map of land parcels / measuring letters, valid proof of land ownership, both written evidence and / or proof of ownership. physical documents of the land concerned and a statement of testimony from the owners of the land directly adjacent, the Akta Ikrar Wakaf (AIW) or the Deed in lieu of the Akta Ikrar Wakaf (APAIW), Nazhir's ratification letter from the agency that administers religious affairs at the sub-district level, and a statement from Nazhir / Wakif or a statement from the Village Head / Lurah / community leader that the land is not in dispute, case, confiscation and is not guaranteed. Then the Head of the Land Office issued a decree affirming as Waqf Land on behalf of Nazhir. Based on this decision, the Head of the Land Office issued a certificate of land for waqf in the name of Nazhir.

**Keyword:** wakaf land; ownership has not been registered.

### **ABSTRAK**

Wakaf merupakan lembaga yang sangat bermanfaat bagi pengembangan aset ummat Islam. Wakaf dilakukan guna keperluan ibadah dan pengembangan ekonomi masyarakat, khusus ummat Islam.

Dalam perwakafan ini harta benda yang dapat diwakafkan adalah harta benda yang dimiliki dan dikuasai oleh pemiliknya secara sah. Harta benda yang dapat diwakafkan terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Mengenai

harta benda wakaf berupa benda tidak bergerak yaitu tanah hak milik atau tanah milik adat yang belum terdaftar. Yang menjadi pusat pembahasan tulisan ini adalah pelaksanaan wakaf tanah hak milik belum terdaftar.

Dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pendapat para ahli di bidang yang terkait, maka pelaksanaan wakaf tanah hak milik yang belum terdaftar dilakukan dengan cara membuat Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang disaksikan oleh 2(dua) orang saksi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), dan kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.

Tanah wakaf yang berasal dari tanah milik adat didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir, dengan melampirkan surat permohonan, peta bidang tanah/surat ukur, bukti kepemilikan tanah yang sah, baik berupa bukti tertulis, dan/atau bukti penguasaan secara fisik atas tanah yang bersangkutan dan pernyataan kesaksian dari para pemilik tanah yang berbatasan langsung, Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW), surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan, dan surat pernyataan dari Nazhir/Wakif atau surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah/tokoh masyarakat bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan. Lalu Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan penegasan sebagai Tanah Wakaf atas nama Nazhir. Berdasarkan keputusan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir.

**Kata Kunci:** Wakaf tanah; hak milik belum terdaftar.

## I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan sesuatu yang sangat penting dalam kehidupan ini. Tidak ada yang tidak memerlukan tanah. Negara pun memerlukan tanah. Keperluan tanah bagi Negara dilaksanakan oleh Pemerintah. Demikian juga badan-badan hukum tentu memerlukan tanah. Lebih-lebih manusia, sangat memerlukan tanah dalam kehidupannya. Untuk tempat tinggal manusia memerlukan tanah, untuk tempat mencari sumber penghidupan manusia memerlukan tanah, bahkan setelah mati pun manusia masih memerlukan tanah sebagai tempat kuburnya. Dalam aktivitas lain pun manusia juga memerlukan tanah, seperti tanah diperlukan untuk sarana umum masyarakat, misalmya tanah untuk jalan, tanah untuk areal pasar, tanah untuk fasilitas kesehatan, tanah untuk fasilitas pendidikan, tanah untuk fasilitas ibadah, tanah untuk areal perkuburan, dan lain-lain. Perolehan tanah untuk keperluan tersebut di atas dapat terjadi antara lain karena jual-beli, hibah, pelepasan hak untuk pembangunan kepentingan umum, dan wakaf.

Untuk perolehan hak atas tanah melalui perwakafan, ini berhubungan dengan keperluan tanah untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum masyarakat, khusus ummat Islam.

Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dinyatakan bahwa harta benda wakaf terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak.

Lebih lanjut ditegaskan dalam ayat (2) bahwa benda tidak bergerak tersebut antara lain adalah hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, lebih ditegaskan lagi bahwa hak atas tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar tersebut adalah tanah hak milik atau tanah milik adat yang belum terdaftar.

Memperhatikan uraian tersebut di atas, dalam kaitannya dengan wakaf tanah hak milik yang sudah terdaftar, tentu akan mudah memahami dan melaksanakannya, lain halnya dengan wakaf tanah hak milik yang belum terdaftar. Sehubungan dengan itu timbul pertanyaan, bagaimanakah pelaksanaan wakaf tanah hak milik yang belum terdaftar?

## **II. PEMBAHASAN**

Wakaf tanah milik merupakan lembaga yang sangat bermanfaat bagi pengembangan aset umat Islam. Wakaf tanah milik adalah sebuah aset berupa tanah yang diserahkan pemiliknya kepada umat Islam untuk dikelola guna keperluan ibadah dan pengembangan ekonomi masyarakat, khusus umat Islam.<sup>43</sup>

Sehubungan dengan itu dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dinyatakan bahwa 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. Selanjutnya Pasal 4 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Sementara itu disebutkan dalam Pasal 5 bahwa wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Dalam perwakafan ini harta benda yang dapat diwakafkan adalah harta benda yang dimiliki dan dikuasai oleh pemiliknya secara sah. Harta benda yang dapat diwakafkan sebagaimana diatur Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Lebih diperinci lagi dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun

---

<sup>43</sup> Suradi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, h.133.

2004 tentang Wakaf, bahwa jenis harta benda wakaf meliputi benda tidak bergerak, benda bergerak selain uang, dan benda bergerak berupa uang.

Mengenai harta benda wakaf berupa benda tidak bergerak diuraikan dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 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 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.

Selanjutnya hak-hak atas tanah yang dapat diwakafkan ini diuraikan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, bahwa tanah yang diwakafkan dapat berupa:

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

Dalam pembahasan ini sehubungan dengan permasalahan, maka akan dibicarakan tentang hak milik atas tanah dan tanah milik adat yang belum terdaftar.

Hak milik atas tanah yang dimaksud Pasal 3 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 adalah hak milik atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan disingkat UUPA dan Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.

Dalam UUPA dijumpai suatu rumusan pengertian hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 yang berhubungan dengan Pasal 6,<sup>44</sup> hak milik adalah hak turun-

---

<sup>44</sup> Abdul Hamid Usman, 2011, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Press, Palembang, h.101

temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

Kata turun-temurun, terkuat dan terpenuh, kiranya memang sangat dirasakan oleh setiap orang Indonesia yang mempunyai atau memandang hak milik itu. Lebih dari itu, sebenarnya bukan hanya dirasakan tetapi telah banyak terungkap, walaupun tidak persis dengan kata-kata tersebut.

Istilah turun-temurun tidak perlu diuraikan, karena hal itu tak lain dan tak bukan maksudnya adalah bahwa hak milik itu dapat terus-menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya. Sedangkan istilah terkuat dan terpenuh, memerlukan suatu uraian, maka UUPA pun dalam penjelasan pasal mengenai rumusan itu mengemukakan bahwa kata-kata terkuat dan terpenuh, itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hanya hak miliklah yang “ter” (artinya: paling), jadi paling kuat dan paling penuh.

Akan tetapi walaupun telah diberikan kedudukan tingkat paling, terhadap suatu hak milik dinyatakan pula bahwa pemberian sifat itu tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu itu. karena sifat demikian itu akan bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak.

Selain itu perlu pula diutarakan bahwa terkuat dan terpenuh itu adalah terbatas dalam penggunaan tanahnya saja, sedangkan untuk mengambil kekayaan alam yang terdapat di dalam/bawah tanah itu, umpamanya bahan mineral, minyak dan lain-lainnya masih diperlukan hak yang lain, diantaranya hak pertambangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang Pertambangan.

Kemudian dalam Pasal 21 UUPA ditetapkan subjek hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, adalah warga negara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu. Oleh karena itu berarti bahwa yang dapat mempunyai suatu hak milik atas tanah itu hanya warga negara Indonesia. Warga negara asing tidak. Dalam hal kewarganegaraan Indonesia ini tidak dibedakan antara yang asli dengan keturunan asing, pokoknya asal Warganegara Indonesia. Akan tetapi apabila seseorang di samping sebagai Warganegara Indonesia mempunyai pula kewarganegaraan lain (asing) atau yang terkenal dengan istilah berkewarganegaraan rangkap maka ia tidak diperkenankan mempunyai hak milik. Tegasnya, ia harus hanya Warganegara Indonesia saja atau dengan kata lain berkewarganegaraan tunggal Indonesia saja.

Berdasarkan Pasal 21 UUPA tersebut di atas bahwa sesuatu badan hukum dapat mempunyai hak milik atas tanah, maka ini hanyalah suatu pengecualian dengan persyaratan tertentu saja, karena pada dasarnya suatu badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, selain dengan tegas ditetapkan oleh Pemerintah, yang menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah hanyalah:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial.

Keberadaan Hak Milik atas tanah berdasarkan UUPA ini dibuktikan dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik. Oleh karena itu, dengan adanya sertipikat ini, perwakafan tanah Hak Milik menurut UUPA ini akan mudah dilaksanakan karena telah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat. Berbeda halnya dengan tanah milik adat. Tanah milik adat dikuasai pemiliknya tanpa sertipikat tanah karena belum terdaftar di Kantor Pertanahan, bahkan sebagian besar tanah milik adat itu dikuasai tanpa bukti tertulis sama sekali. Orang menguasai tanah milik adat itu didasarkan pada penguasaan fisik dan adanya kesaksian para pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanahnya.

Pada bagian ini sebaiknya dibahas terlebih dahulu tentang tanah milik adat dan hal-hal yang terkait dengan tanah milik adat tersebut.

Menurut Ahmad Fauzie Ridwan, hak milik tanah adat adalah suatu hak atas tanah yang dipunyai seseorang untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluannya, setelah melalui tahap-tahap membuka tanah hutan belukar, hak wenang pilih, dan hak memungut hasil, serta menguasai tanah tersebut dengan adanya tanda-tanda penggarapan paling tidak selama tujuh tahun, dan dengan menghormati hak ulayat, hak-hak pemilik tanah sekitarnya, aturan-aturan adat serta aturan-aturan dari pemerintah.<sup>45</sup>

Dalam hubungan ini, R. Roestandi Ardiwilaga menyebutkan bahwa hak milik adat diperoleh karena “pembukaan tanah, sesudah lebih dulu dibuat tanda-tanda batasnya, dan

---

<sup>45</sup> Ahmad Fauzie Ridwan, 1982, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta, h.30.

setelah melalui hak pilih lebih dahulu dan hak memungut hasil. Tanah yang dimiliki sedemikian itu dapat diwariskan, dipindahkan (serah lepas), digadaikan.<sup>46</sup> Hak milik atas tanah dari seorang warga persekutuan yang membuka dan mengerjakan tanah itu pengertiannya adalah bahwa warga yang mendiami tanah itu berhak sepenuhnya atas tanahnya.<sup>47</sup>

Sejalan dengan hal tersebut, Dianayu Permata Sari menyatakan bahwa hak milik atas tanah menurut hukum adat ini, didapat dari “pembukaan tanah, karena *pembawaan lumpur* (di ex Marga Kayuagung disebut tanah *nyurung*), atau karena pemberian dari Kepala Persekutuan Hukum. Hak milik ini dapat dijual, ditukar, dihibahkan, dipinjamkan, dan diwariskan.<sup>48</sup>

Masih dalam kaitannya dengan penguasaan hak milik atas tanah menurut hukum adat ini, Boedi Harsono mengatakan bahwa makin banyak usaha yang dilakukan seseorang atas suatu bidang tanah, maka makin eratlah hubungannya dengan tanah yang bersangkutan dan makin kuat pula haknya atas tanah tersebut. Dengan bertambah kuatnya penguasaan bagian-bagian tanah-bersama tersebut oleh para warganya, secara alamiah kekuatan hak ulayat tambah lama menjadi tambah lemah, hingga akhirnya hilang sama sekali.<sup>49</sup>

Kemudian menurut Amrah Muslimin, “hak ulayat menjadi kabur, apabila tanah yang bersangkutan telah digarap secara individual oleh keluarga tetap secara turun temurun.<sup>50</sup> Yang dimaksudkan hak atas tanah di sini adalah “hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.<sup>51</sup>

Keadaan penguasaan hak milik atas tanah menurut hukum adat ini terus berlangsung hingga saat ini.

Kembali kepada perwakafan tanah hak milik dan tanah milik adat tadi, Pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013 tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak Selain Uang, menyatakan bahwa perwakafan benda

---

<sup>46</sup> R. Roestandi Ardiwilaga, 1960, *Hukum Agraria Indonesia*, Masa Baru, Bandung-Jakarta, h.21

<sup>47</sup> Abdul Hamid Usman, 2015, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Tunas Gemilang Press, Palembang, h.197

<sup>48</sup> Dianayu Permata Sari, 2015, *Pengaturan Kepemilikan Tanah “Nyurung” Di Kecamatan Kota Kayuagung Kabupaten Ogan Komering Ilir*, Tesis Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang, h.7

<sup>49</sup> Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, h.182

<sup>50</sup> Amrah Muslimin, 1986, *Sejarah Ringkas Perkembangan Pemerintahan Marga/Kampung, Menjadi Pemerintahan Desa/Kelurahan Dalam Propinsi Sumatera Selatan*, Pemerintah Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Selatan, Palembang, h.40

<sup>51</sup> Suhanan Yosua, 2010, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta, h.22

tidak bergerak dan benda bergerak selain uang, dilakukan dengan pernyataan kehendak Wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya. Pernyataan kehendak Wakif tersebut dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf atau AIW (Pasal ayat (2)), dan disaksikan oleh 2(dua) orang saksi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau PPAIW (Pasal 19 ayat (1)).

Harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah ini harus didaftarkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013, sebagai berikut:

- (1) Harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah harus didaftarkan pada instansi yang berwenang di bidang pertanahan.
- (2) Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan AIW atau APAIW.
- (3) Pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan permohonan atas nama Nazhir dengan sebagaimana berdasarkan melampirkan:
  - a. sertifikat hak atas tanah atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya;
  - b. surat pernyataan dari yang bersangkutan bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan dan tidak dijaminkan yang diketahui oleh kepala desa atau lurah atau sebutan lain yang setingkat, yang diperkuat oleh camat setempat;
  - c. surat persetujuan dari suami/istri apabila benda wakaf merupakan harta bersama;
  - d. surat persetujuan dari ahli waris apabila benda wakaf merupakan harta waris;
  - e. izin dari pejabat yang berwenang sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan dalam hal tanahnya diperoleh dari instansi pemerintah, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, dan pemerintahan desa atau sebutan lain yang setingkat dengan itu;
  - f. izin dari pejabat bidang pertanahan apabila dari sertifikat dan keputusan pemberian haknya diperlukan izin pelepasan/peralihan; dan
  - g. izin dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik dalam hal hak guna bangunan atau hak pakai yang diwakafkan di atas hak pengelolaan atau hak milik.

Dalam kaitannya dengan pendaftaran harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah yang belum berstatus hak milik yang berasal dari tanah milik adat langsung didaftarkan menjadi tanah wakaf atas nama Nazhir (Pasal 25 huruf c Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013). Pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah milik adat ini diatur dalam

Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang menyatakan:

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

Mengenai persyaratan pendaftaran wakaf tanah yang berasal dari tanah milik adat ini, yang perlu dibahas lebih lanjut mengenai bukti kepemilikan tanahnya yang sah, terutama dalam hal tidak adanya bukti tertulis. Dalam hubungan ini Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan sebagai berikut:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah

secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
  - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa bukti kepemilikan pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan antara lain dapat berupa akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya.

Kemudian dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (2) dinyatakan bahwa ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1). Dalam hal ini pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya, dengan syarat sebagai berikut:

- a. penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- e. telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas.

Ketentuan ini lebih lanjut diuraikan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran tanah secara sistematis, dalam Pasal 60 ayat (2) dinyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama antara lain berupa petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1966; atau akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan. Kemudian dalam ayat (3) dinyatakan bahwa apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas sebidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

Sementara itu untuk pendaftaran tanah secara sporadis hak-hak lama, hal yang sama juga dinyatakan dalam Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, namun ditambahkan dalam ayat (3) bahwa dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah itu tidak ada, maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

- a. Surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan:
  - 1) Bahwa pemohon telah menguasai tanah tersebut selama 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut;

- 2) Bahwa penguasaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik;
  - 3) Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat oleh pihak lain;
  - 4) Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
  - 5) Bahwa pernyataan ini benar dan bersedia dituntut di muka Hakim apabila memberikan keterangan palsu.
- b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas.

Dalam praktik di lapangan, surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah inilah yang kemudian dijadikan alas hak utama kepemilikan tanah adat, baik yang dipergunakan untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah hak adat, maupun sebagai bukti kepemilikan tanah sehari-hari. Surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah ini di masyarakat dikenal dengan nama *Surat Keterangan Hak Atas Tanah* disingkat SKHAT. SKHAT dari Kepala Desa/Lurah ini kemudian disahkan oleh Camat setempat. Di dalam praktik sehari-hari, SKHAT ini oleh masyarakat dijadikan sebagai alat bukti tertulis kepemilikan tanah satu-satunya terhadap ex tanah hak milik adat, sebelum dimohonkan pendaftaran tanahnya. Di sisi lain, dalam hal terjadinya peralihan hak ex tanah hak milik adat ini, pihak-pihak terkait, misalnya penerima peralihan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pejabat Kantor Pertanahan penerima permohonan konversi dan pendaftaran tanah ex tanah hak milik adat, juga menerima SKHAT ini sebagai bukti kepemilikan tanah oleh pemegang haknya.

Memperhatikan uraian tersebut di atas dapat dikatakan bahwa hak milik atas tanah menurut hukum adat yang tidak ada bukti tertulisnya, dapat menjadikan alas hak awalnya, misalnya bukti pembayaran pajak pada masa lalu, surat peralihan hak yang dibuat oleh pejabat adat, dan surat pernyataan anggota masyarakat setempat terutama tetangga tanah yang bersangkutan. Berdasarkan alas hak awal ini, pemegang hak membuat surat pernyataan pengakuan hak atas tanah, yang kemudian diterbitkan *Surat Keterangan Hak Atas Tanah* atau SKHAT oleh Kepala Desa/Lurah, lalu disahkan oleh Camat setempat.

Selain itu, bila penguasaan dan penggunaan tanah hak milik adat ini betul-betul tidak didukung dengan alat bukti tertulis apapun, maka UUPA dan peraturan pelaksanaannya akan mengakui status kepemilikan hak milik atas tanah adat ini dengan syarat bidang tanah yang

bersangkutan dikuasai secara fisik oleh pemegang haknya secara terus-menerus selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih tanpa diganggu gugat oleh pihak manapun, dengan bukti penguasaan fisik berupa adanya tanam-tanaman keras dan/atau bangunan yang dibuat oleh pemegang haknya, dan ini semua didukung dengan kesaksian oleh anggota masyarakat sekitar tanah yang bersangkutan.

Kembali mengenai pendaftaran wakaf tanah yang berasal dari tanah milik adat ini, di atas telah dijelaskan bahwa Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, menyatakan bahwa dalam hal permohonan pendaftaran wakaf tanah yang berasal dari tanah milik adat ini telah memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan penegasan sebagai Tanah Wakaf atas nama Nazhir (Ayat 3). Berdasarkan keputusan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir (Ayat 5).

### **III. PENUTUP**

Berdasarkan uraian pada bagian pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan wakaf tanah hak milik yang belum terdaftar dilakukan dengan cara:

1. Pernyataan kehendak Wakif untuk mewakafkan tanah hak milik adatnya kepada Nazhir, dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) dan disaksikan oleh 2(dua) orang saksi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.
2. Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Milik Adat didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, menjadi Tanah Wakaf atas nama Nazhir, dengan melampirkan syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. surat permohonan;
  - b. peta bidang tanah/surat ukur;
  - c. bukti kepemilikan tanah yang sah, baik berupa bukti tertulis, dan/atau bukti penguasaan secara fisik atas tanah yang bersangkutan dan pernyataan kesaksian dari para pemilik tanah yang berbatasan langsung;
  - d. Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (APAIW);
  - e. surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan; dan

- f. surat pernyataan dari Nazhir/Wakif atau surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah/tokoh masyarakat bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan.
3. Dalam hal permohonan pendaftaran wakaf tanah hak milik yang belum terdaftar ini telah memenuhi persyaratan tersebut pada angka 2, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan penegasan sebagai Tanah Wakaf atas nama Nazhir.
4. Berdasarkan keputusan tersebut pada angka 3, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Hamid Usman, 2011, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang, Palembang.
- , 2015, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Tunas Gemilang, Palembang.
- Ahmad Fauzie Ridwan, 1982, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta.
- Amrah Muslimin, 1986, *Sejarah Ringkas Perkembangan Pemerintahan Marga/Kampung, Menjadi Pemerintahan Desa/Kelurahan Dalam Propinsi Sumatera Selatan*, Pemerintah Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Selatan, Palembang.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.
- , 1994, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta.
- Dianayu Permata Sari, 2015, *Pengaturan Kepemilikan Tanah "Nyurung" Di Kecamatan Kota Kayuagung Kabupaten Ogan Komering Ilir*, Tesis Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Palembang.
- R. Roestandi Ardiwilaga, 1960, *Hukum Agraria Indonesia*, Masa Baru, Bandung-Jakarta.
- Suhanan Yosua, 2010, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Restu Agung, Jakarta.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)*.
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2002 tentang *Wakaf*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang *Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 42 Tahun 2006 tentang *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 25 Tahun 2018 tentang *Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*.

Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013 tentang *Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak Selain Uang*.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang *Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*.