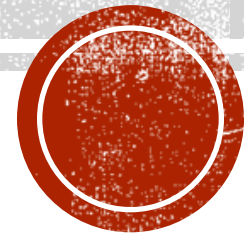


# PERCEPATAN SERTIFIKASI TANAH WAKAF



**Dr. H. Jarot Widya Muliawan, S.H., C.N., M.Kn.**

Kepala Seksi Pemanfaatan Tanah Pemerintah Bidang Pengadaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur

# PENDAHULUAN

- Perlunya meningkatkan peran wakaf berupa tanah sebagai pranata keagamaan
- Dengan tujuan menyediakan berbagai sarana ibadah dan sosial, serta memiliki kekuatan ekonomi yang berpotensi antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip syariah.
- Tanah-tanah tersebut diwakafkan dengan salah satu tujuannya sebagai tempat ibadah. (Masjid, Musholah, Gereja, Vihara, dan sebagainya )
- Di Indonesia banyak tempat-tempat ibadah yang belum bersertifikat. Hal tersebut sedikit banyak menjadi sorotan bagi pemerintah.





- Salah satu yang menjadi perhatian Presiden dalam kegiatan PTSL adalah sertifikasi tanah-tanah tempat peribadatan.
- Instruksi Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1/INS/II/2018 tentang Percepatan Pensertifikatan Tanah Tempat Peribadatan Di Seluruh Indonesia.
- Sebagai tindak lanjut dari arahan Presiden pada 22 Januari 2018 pada saat penyerahan sertipikat tanah untuk rakyat di Kota Palembang yang memerintahkan jajaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan percepatan pensertipikatan tanah-tanah tempat peribadatan di seluruh Indonesia dan untuk memberikan kepastian hukum bagi harta benda wakaf.



## **SYARAT TEMPAT PERIBADATAN SEBAGAI OBJEK PTSL:**

Dalam hal tempat peribadatan belum terdaftar, maka menjadi objek PTSL tahun anggaran 2018 dan dapat diproses pendaftarannya sampai dengan diterbitkan sertifikat;

Sumber pendanaan pensertipikatan tanah tempat peribadatan dibebankan pada anggaran PTSL 2018;

Dalam hal tempat peribadatan diluar objek PTSL yang telah ditetapkan, maka dapat dilakukan kegiatan pendaftarannya melalui pendaftaran tanah sporadik; dan

Jenis hak atas tanah untuk tempat peribadatan diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



# Jenis HAT

Hak Milik

Diberikan hak milik apabila tanah tersebut berasal dari tanah milik adat (Pasal 5 UUPA)

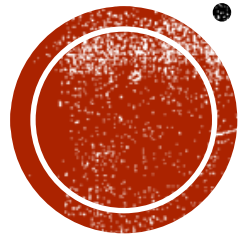
Hak Guna Bangunan

Diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) apabila tanah negara yang peruntukannya sebagai rumah ibadah,



- Kepastian hukum dalam wakaf tanah adalah kepastian dalam hal wakafnya dan juga kepastian hukum dalam tanahnya.
- Harus dipastikan bahwa perbuatan wakaf sesuai dengan tujuan yang mulia dan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan, misalnya mengenai *Wakifnya*, *Nadzirnya*, ikrar wakafnya, pejabat yang berwenang dan sebagainya.
- Kepastian hukum dalam hak tanahnya antara lain adalah mengenai kepastian hak atas tanahnya, kepastian mengenai subyek yang berwenang, kepastian bukti kepemilikan tanahnya dan lain sebagainya.
- Oleh karena itu demi tercapainya tujuan kepastian hukum setiap tanah wakaf dan tanah peribadatan lainnya harus didaftarkan.





# PENDAFTARAN TANAH WAKAF

- HAK MILIK ATAU TANAH MILIK ADAT YANG BELUM TERDAFTAR;
- HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI DI ATAS TANAH NEGARA;
- HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN ATAU HAK MILIK;
- HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN; DAN
- TANAH NEGARA.

# **HAK MILIK ATAU TANAH MILIK ADAT YANG BELUM TERDAFTAR;**

Persyaratan yang harus dipenuhi :

- surat permohonan;
- surat ukur;
- sertipikat Hak Milik yang bersangkutan;
- AIW atau APAIW;
- surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan; dan
- surat pernyataan dari Nazhir bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan.



# TANAH WAKAF YANG BERASAL DARI TANAH MILIK ADAT

Persyaratan yang harus dipenuhi

- surat permohonan;
- Peta Bidang Tanah/Surat Ukur;
- bukti kepemilikan tanah yang sah;
- AIW atau 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.



- Apabila diwakafkan hanya sebagian dari luas keseluruhan, maka terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk pemisahan sertipikat tersebut.
- Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir, dan mencatat dalam Buku Tanah dan sertipikat Hak atas Tanah pada kolom yang telah disediakan, dengan kalimat: “Hak atas Tanah ini hapus berdasarkan Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tanggal... Nomor... dan diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf Nomor.../... sesuai Surat Ukur tanggal... Nomor... luas... m<sup>2</sup>”.
- Setelah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir.



# **PENDAFTARAN TANAH WAKAF BERUPA HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI ATAS TANAH NEGARA**

Persyaratan yang harus dipenuhi :

- surat permohonan;
- surat ukur;
- sertipikat Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai yang bersangkutan;
- AIW atau APAIW;
- surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan; dan
- surat pernyataan dari Nazhir bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan.



- Dalam hal sertipikat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Negara terdapat catatan mengenai izin apabila akan dialihkan, untuk dapat diwakafkan harus mendapat izin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang.
- Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir, dan mencatat dalam Buku Tanah dan sertipikat Hak atas Tanah pada kolom yang telah disediakan, dengan kalimat: “Hak atas Tanah ini hapus berdasarkan Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tanggal... Nomor... dan diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf Nomor.../... sesuai Surat Ukur tanggal... Nomor... luas... m<sup>2</sup>”.



# **PENDAFTARAN TANAH WAKAF BERUPA HAK GUNA BANGUNAN ATAU HAK PAKAI DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN ATAU HAK MILIK**

- **Persyaratan yang harus dipenuhi:**
  - surat permohonan;
  - Surat Ukur;
  - sertipikat Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang bersangkutan;
  - AIW atau APAIW;
  - surat izin pelepasan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik;
  - surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan; dan
  - surat pernyataan dari Nazhir bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan.



# **PENDAFTARAN WAKAF BERUPA HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN**

- **Persyaratan yang harus dipenuhi:**
  - surat permohonan;
  - sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
  - AIW atau APAIW; dan
  - surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan.
- Kepala Kantor Pertanahan mencatat atas nama Nazhir dalam Buku Tanah dan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun pada kolom perubahan yang disediakan, dengan kalimat: “Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ini hapus berdasarkan Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tanggal... Nomor... dan diterbitkan Sertipikat anah Wakaf Nomor.../... sesuai Surat Ukur tanggal... Nomor ... luas... m<sup>2</sup>”.



# PENDAFTARAN TANAH WAKAF ATAS TANAH NEGARA

- Persyaratan yang harus dipenuhi
  - surat permohonan;
  - AIW atau APAIW;
  - surat pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan;
  - bukti perolehan tanah;
  - Peta Bidang Tanah/Surat Ukur; dan
  - surat pernyataan dari Nazhir/Wakif atau surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah/tokoh masyarakat bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sitaan dan tidak dijaminkan.
- Dalam hal permohonan pendaftaran telah memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, 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.



# **PENDAFTARAN TANAH PENGGANTI MENJADI TANAH WAKAF YANG TERKENA PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

- Harus sesuai RTRW
- Berupa tanah pengganti
- Pendaftaran Tanah Wakaf karena tukar ganti dapat dilakukan apabila tanah pengganti sudah bersertipikat atau memiliki bukti kepemilikan yang sah.
- Pendaftaran tanah pengganti menjadi Tanah Wakaf dilampiri dengan:
  - surat permohonan;
  - sertipikat Hak atas Tanah pengganti;
  - akta peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah pengganti kepada Nazhir yang berhak untuk atas nama pemegang wakaf;
  - surat keputusan persetujuan mengenai tukar ganti benda Wakaf dari Menteri yang menyelenggarakan urusan agama;
  - Berita Acara mengenai Tukar Ganti Benda Wakaf; 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.



# PENDAFTARAN PERUBAHAN NAZHIR

- Pendaftaran Nazhir pengganti dapat dilakukan apabila Nazhir dari benda Wakaf berhenti dari kedudukan karena:
  - meninggal dunia, berhalangan tetap, mengundurkan diri, diberhentikan oleh Badan Wakaf Indonesia;
  - bubar atau dibubarkan sesuai ketentuan Anggaran Dasar Organisasi atau Badan Hukum yang bersangkutan; atau
  - Nazhir Perseorangan menjadi Nazhir Organisasi atau Badan Hukum, atau Nazhir Organisasi atau Badan Hukum menjadi Nazhir Perseorangan.
- Pendaftaran Nazhir pengganti dilampiri dengan:
  - surat permohonan;
  - penetapan Nazhir pengganti dari Badan Wakaf Indonesia;
  - surat persetujuan dari Wakif atau ahli waris Wakif apabila Wakif sudah meninggal dunia;
  - Anggaran Dasar Organisasi atau Badan Hukum berikut pengesahannya, jika Nazhir Organisasi atau Badan Hukum;
  - sertipikat Wakaf.
- Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan dan pencatatan penggantian Nazhir dalam sertipikat dan Buku Tanah.

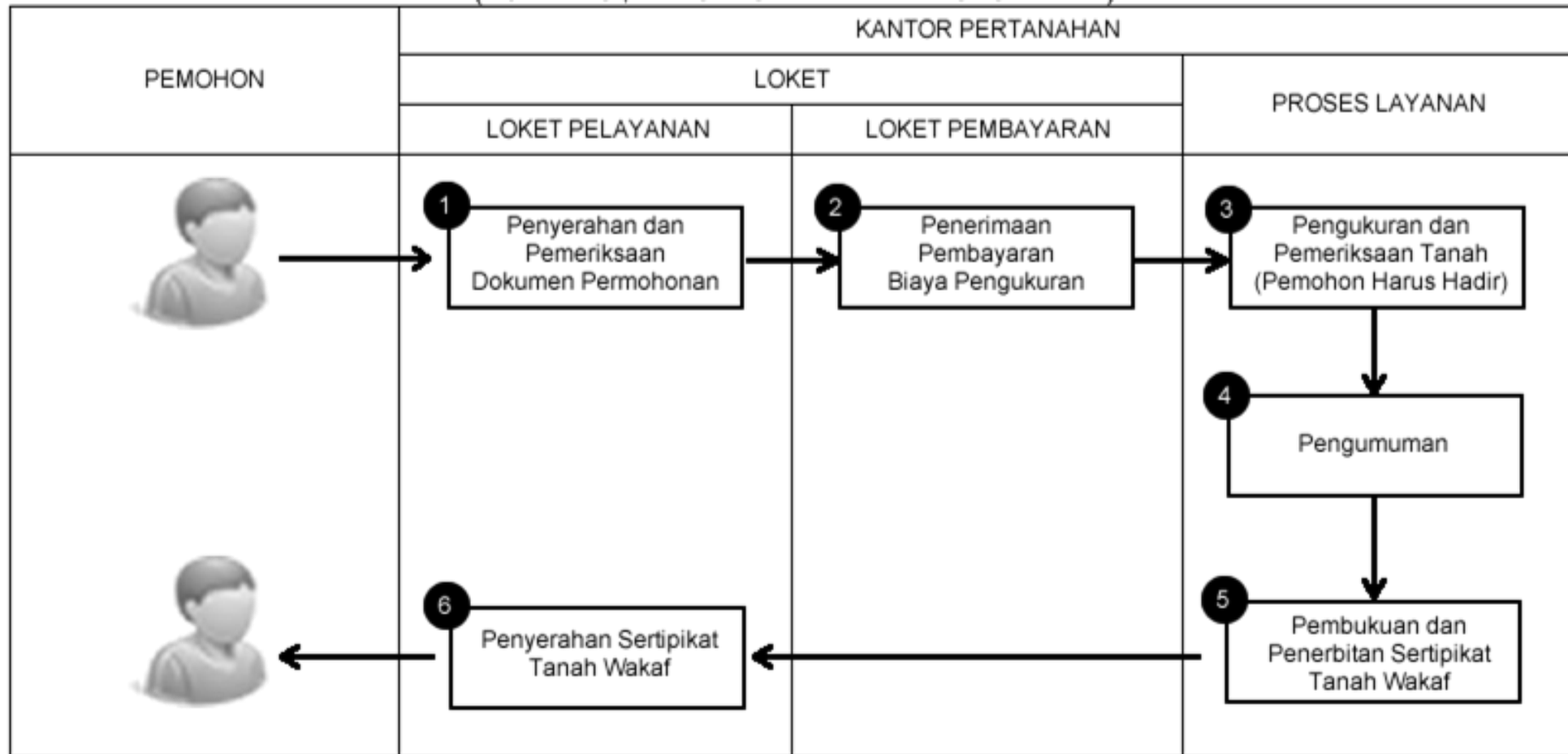


# KESIMPULAN

- Seluruh tanah-tanah peribadatan di Indonesia **harus segera didaftarkan**, tidak hanya tanah untuk peribadatan yang berasal dari wakaf. Pemberian sertifikat untuk tempat-tempat ibadah seperti masjid, musola, gereja, vihara, dan sebagainya itu, akan menjadi tanda bukti hak atas tanah yang ada, sehingga nantinya akan memudahkan dalam menyelesaikan masalah-masalah yang ada di internal.
- Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik; dan ketentuan persyaratan pendaftaran Tanah Wakaf sebagaimana diatur dalam Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan **dicabut** dan dinyatakan tidak berlaku. Dengan adanya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional ini, berlaku **Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori** yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan yang lama. Jadi peraturan yang telah diganti dengan peraturan yang baru, secara otomatis dengan asas ini peraturan yang lama tidak berlaku lagi.



# BAGAN PROSES WAKAF DARI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT (KONVERSI, PENGAKUAN DAN PENEKASAN HAK)



# BAGAN PROSES WAKAF DARI TANAH NEGARA (PEMBERIAN HAK TANAH WAKAF)



**TERIMAKASIH..**

*Life is  
Beautiful  
if you know how to be  
Grateful*

DR. Jarot W. Muliawan

