

TESIS

**KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH RUMAH
IBADAH DI KECAMATAN TAMBANG KABUPATEN
KAMPAR DI TINJAU DARI HUKUM
TANAH NASIONAL**

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar
Magister Hukum (M.H.) Program Magister Ilmu Hukum



OLEH:

NAMA: NUR AZILA

NPM: 181022129

BIDANG KAJIAN UTAMA: HUKUM BISNIS

PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2021

TESIS

KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH RUMAH IBADAH DI
KECAMATAN TAMBANG KABUPATEN KAMPAR DITINJAU
DARI HUKUM TANAH NASIONAL

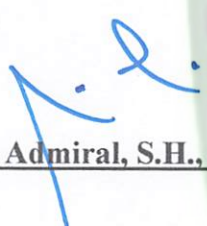
NAMA : NUR AZILA
NPM : 181022129
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 15 April 2021
dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

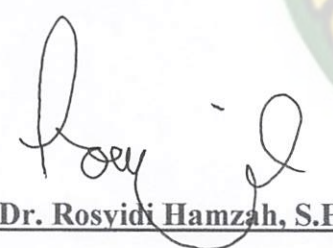
Ketua

Sekretaris


Dr. Admiral, S.H., M.H


Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.H

Anggota


Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H

Mengetahui,

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Riau,


Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum

TESIS

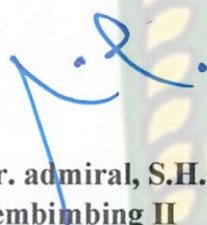
KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH RUMAH IBADAH
DI KECAMATAN TAMBANG KABUPATEN KAMPAR DI TINJAU
DARI HUKUM TANAH NASIONAL

NAMA : NUR AZILA
NOMOR MAHASISWA : 181022129
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

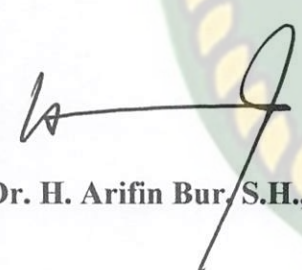
Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Tanggal : 22-02-2021


Dr. admiral, S.H., M.H
Pembimbing II

Tanggal : 14-12-2020


Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.H

Mengetahui
Ketua Program Studi


Dr. SURIZKI FEBRIANTO, SH., MH

BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS

Telah Dilaksanakan Bimbingan Tesis Terhadap

Nama : NUR AZILA

No. Mahasiswa : 181022129

Bidang Kajian utama : Hukum Bisnis

Pemibimbing I : Dr. ADMIRAL, S.H., M.H

Pembimbing II : Dr. H. ARIFIN BUR, S.H., M.H

Judul : **KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH
RUMAH IBADAH DI KECAMATAN TAMBANG
KABUPATEN KAMPAR DI TINJAU DARI
HUKUM TANAH NASIONAL**

No	Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf Pembimbing II	Paraf Pembimbing I
1.	Tanggal 20 Juli 2020	• Perbaiki abstrak • Pembuatan latar belakang belum terlihat gambaran hal-hal bersifat umum ke khusus yang menggambarkan masalah pokok penelitian (perbaiki kembali). • Perbaiki		

		masalah pokok • Perbaiki populasi sampel pada tabel		
2	Tanggal 25 Agustus 2020	• Lengkapi Bab II • Bab III dipertajam lagi, ambil sumber dari literature, jurnal, Undang-Undang, pendapat ahli, setelah itu analisa penulis (coba perhatikan kembali secara keseluruhan). • Sebaiknya kesimpulan dan saran diseuaikan dengan hasil pada Bab III		
2.	Tanggal 10 oktober 2020	• Sebaiknya kesimpulan dan saran diseuaikan dengan hasil pada Bab III • Perhatikan pengaturan penulisan		

3.	Tanggal 01 Desember 2020	• Perbaiki daftar kuesioner dan daftar wawancara		
4.	Tanggal 14 Desember 2020	• ACC pembimbing II (Dua).		
5.	Tanggal 15 Desember 2020	• Saran perubahan judul • Perbaiki abstrak • Tingkatkan sudut pembahasan pada bab III		
4	Tanggal 28 Desember 2020	• Perbaiki format judul pada cover • Perbaiki tabel pada populasi dan sampel • Tingkatkan sudut pembahasan pada Bab III • Perbaiki rumusan kesimpulan sehingga lebih tegas • Perhatikan seluruh		

		pengetikan		
7	Tanggal 11 Januari 2021	• Tingkatkan sudut pembahasan pada Bab III • Perbaiki rumusan kesimpulan sehingga lebih tegas		
8	Tanggal 22 Februari 2021	• ACC pembimbing I (Satu)		

Pekanbaru, 01 Maret 2021

Mengetahui

Direktur Pasca Sarjana
Universitas Islam Riau



Prof. Dr. H. YUSRI MUNAF, S.H., M.Hum



PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau
Marpoyan Damai, Pekanbaru, Riau

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 039/A-UIR/5-PPs/2021

Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : **NUR AZILA**
NPM : **181022129**
Program Studi : **Ilmu Hukum (Hukum Bisnis)**

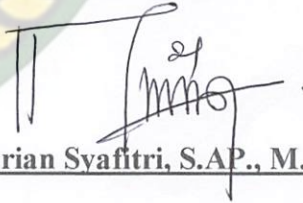
Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi Turnitin pada tanggal 01 Maret 2021 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Demikian surat keterangan bebas plagiat ini dibuat sesuai dengan keadaan sebenarnya, untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui
Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum


Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Pekanbaru, 01 Maret 2021
Staf Pemeriksa


Indrian Syafitri, S.AP., M.Si.

Lampiran :

- Turnitin Originality Report
- Arsip Syafitri_ind05

Turnitin Originality Report

Processed on: 01-Mar-2021 10:54 +08

ID: 1520734522

Word Count: 17353

Submitted: 1

Similarity Index

19%

Similarity by Source

Internet Sources: 19%
Publications: 1%
Student Papers: 13%

KEPASTIAN HUKUM
KEPEMILIKAN TANAH RUMAH
IBADAH DI KECAMATAN
TAMBANG KABUPATEN
KAMPAR DI TINJAU DARI
HUKUM TANAH NASIONAL By
Nur Azila Nur Azila

2% match (Internet from 19-Jan-2014)
<http://www.lontar.ui.ac.id/file?file=digital/135977-T%2028077-Sertifikat%20hak-Literatur.pdf>

2% match (Internet from 27-Feb-2021)
<https://e-journal.unair.ac.id/JD/article/download/9733/5441>

2% match (Internet from 31-Oct-2018)
<http://scholar.unand.ac.id/29465/2/2.%20bab%20I%20%20pendahuluan.pdf>

1% match (Internet from 01-Sep-2018)
<http://widhihandoko.com/?cat=2>

1% match (student papers from 10-Jun-2016)
Submitted to Udayana University on 2016-06-10

1% match (Internet from 13-Aug-2014)
<http://www.docstoc.com/docs/128427382/DIKTAT-HUKUM-AGRARIA>

1% match (Internet from 11-Oct-2019)
<https://tjungteckpascasarjana.blogspot.com/2009/06/>

1% match (Internet from 16-Jan-2014)
<http://www.docstoc.com/docs/132204241/isi-skripsi---DOC>

1% match (Internet from 17-Jan-2021)
<https://core.ac.uk/download/pdf/227425583.pdf>

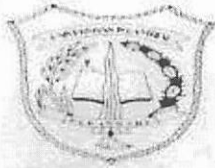
1% match (Internet from 02-Oct-2020)
<http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/9741/1/Reni%20Osleni%20fulltext.pdf>

1% match ()
<https://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/342>

1% match (Internet from 08-Oct-2020)
<https://id.123dok.com/document/4zpx9vvq-penguasaan-masyarakat-sepanjang-pesisir-kabupaten-tanggamus-provinsi-lampung.html>

1% match (Internet from 05-Feb-2019)
<https://elkafilah.wordpress.com/page/4/>

1% match (Internet from 24-Feb-2021)
<http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/25645/140200332.pdf?isAllowed=y&sequence=1>



UNIVERSITAS ISLAM RIAU PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284 Riau
Telp. (+62) (761) 67 1717 - 70 17726 Fax. (+62) (761) 67 1717

SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

NOMOR : 111/KPTS/PPS-UIR/2020

TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA
PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PPS UIR

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat bagi mahasiswa dalam menyelesaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS - UIR.
 2. Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.
 3. Bahwa nama - nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.

- Mengingat :
1. Undang - Undang Nomor : 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012 Tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia
 3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2009 Tentang Dosen
 4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan
 5. Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor : 63 Tahun 2009 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Pendidikan
 6. Peraturan Menteri Pendidikan dan kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2014 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
 8. Peraturan Universitas Islam Riau Nomor : 001 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Akademik Bidang Pendidikan Universitas Islam Riau

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
1. Menunjuk :

No.	Nama	Jabatan Fungsional	Bertugas Sebagai
1.	Dr. Admiral, S.H., M.H	Lektor	Pembimbing I
2.	Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.Hum	Lektor	Pembimbing II

Untuk Penulisan Tesis Mahasiswa :

Nama : NUR AZILA
N P M : 181022129
Program Studi / BKU : Ilmu Hukum / Hukum Bisnis
Judul Proposal Tesis : "KEPASTIAN HUKUM TENTANG PENGUASAAN TANAH MILIK RUMAH IBADAH DI KECAMATAN TAMBANG KABUPATEN KAMPAR DI TINJAU DARI HUKUM TANAH NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA"

2. Tugas - tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.
 3. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.
 4. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau
 5. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
- KUTIPAN : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.

DITETAPKAN DI PEKANBARU
PADA TANGGAL 5 Maret 2020
Direktur,

Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec
NPK. 92 11 02 199

Tembusan disampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru.
2. Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS UIR di Pekanbaru.

ABSTRAK

Kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah diwujudkan melalui pendaftaran tanah dalam pasal 19 undang-undang pokok agraria nomor 5 tahun 1960 dan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1977, sebagaimana diketahui dari suatu pendaftaran itu diharapkan oleh pemilik tanah akan dapat memberikan kepastian hukum, informasi pada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pada kenyataannya belum semua tanah milik rumah ibadah yang didaftarkan pengurus untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut.

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu, bagaimana kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah yang tidak mempunyai bukti kepemilikan, Faktor penyebab kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah tidak dapat diwujudkan dan Upaya pengurus rumah ibadah untuk mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang.

Metode yang digunakan dilihat dari jenisnya adalah Survei sedangkan sifatnya tergolong kepada Deskriptif untuk menggambarkan pokok masalah yang diteliti responden. Dari penelitian ini terdiri dari 20 Pengurus Mesjid, Kemenag Kabupaten Kampar dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar serta Camat Tambang masing-masing 1 orang. Data yang digunakan data primer dan sekunder dengan alat pengumpulan data kuesioner dan wawancara. Analisis data dilakukan dengan cara induktif.

Kepastian hukum tanah rumah ibadah semestinya dapat diwujudkan melalui pendaftaran tanah, namun berdasarkan hasil penelitian belum dapat diwujudkan sehingga masih ada tanah milik rumah ibadah di kecamatan tambang yang belum mempunyai sertifikat karena tidak didaftarkan, selanjutnya Faktor penyebab kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah tidak dapat diwujudkan disebabkan oleh yang memiliki sertifikat hanya 2 rumah ibadah selebihnya hanya memiliki bukti SKGR, SKT dan Akta Wakaf, sebagaimana juga dipengaruhi oleh ketidaktahuan pengurus dan tidak adanya biaya yang diperlukan, sebagaimana upaya yang dilakukan pengurus rumah ibadah untuk mewujudkan kepastian hukum adalah tidak adanya upaya dari pengurus, hanya saja pengurus berharap supaya pemerintah melakukan sosialisasi kepada seluruh rumah ibadah tentang pentingnya bukti kepemilikan tanah tersebut. selain itu juga perlunya untuk mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Kata kunci: Kepastian Hukum, Kepemilikan Tanah, Rumah Ibadah

ABSTRACT

Legal certainty of land ownership for places of worship is realized through land registration in article 19 of the main agrarian law number 5 of 1960 and government regulation number 24 of 1977, as it is known from the registration, it is hoped that the land owner will be able to provide legal certainty, information to the parties. interested parties and the implementation of an orderly land administration. In fact, not all lands belonging to places of worship have been registered by the management to realize legal certainty

The formulation of the problem in this research is, how is the legal certainty of land ownership of places of worship that does not have proof of ownership, the factors that cause legal certainty of land ownership of places of worship cannot be realized and the efforts of administrators of houses of worship to realize legal certainty of land ownership of places of worship in Tambang District.

The method used in terms of its type is survey, while its character is classified as descriptive to describe the main problem being researched by respondents. The research consisted of 20 mosque administrators, the Ministry of Religion of Kampar Regency and the Head of the Kampar Regency Land Office and the Head of Tambang Sub-district each. The data used are primary and secondary data using questionnaires and interviews. Data analysis was carried out by inductive method.

Legal certainty for the land of places of worship should be realized through land registration, but based on the results of the research it has not been realized so that there is still land belonging to houses of worship in the mining sub-district that does not have a certificate because it is not registered. for those who have certificates, only 2 houses of worship, the rest only have proof of SKGR, SKT and Waqf Deed, as is also influenced by the ignorance of the management and the absence of the necessary costs, as the efforts made by the management of houses of worship to realize legal certainty are the absence of efforts from the management it's just that the management hopes that the government will disseminate information to all houses of worship about the importance of proof of ownership of the land. besides that, it is also necessary to take part in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program.

Keywords: Legal Certainty, Land Ownership, Houses of Worship

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil ‘aalamiin segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan kemudahan, petunjuk dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini. Tidak lupa shalawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW yang syafa’atnya kita nantikan kelak, dengan mengucapkan *Allahumma shalli’ala sayyidina Muhammad wa’ala ali sayyidina Muhammad, kamaa shallaita’ala sayyidina Ibrahim wa’ala aali sayyidina Ibrahim, innaka hamidum majid.*

Tesis ini merupakan kewajiban bagi penulis untuk memenuhi syarat penyelesaian studi guna memperoleh Magister Hukum (MH) pada Universitas Islam Riau. Judul penulisan karya ilmiah yang penulis ambil adalah **KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH RUMAH IBADAH DI KECAMATAN TAMBANG KABUPATEN KAMPAR DITINJAU DARI HUKUM TANAH NASIONAL**

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan karya ilmiah ini tidak akan dapat penulis selesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak- pihak terkait, baik secara moril maupun materil, baik berupa bimbingan, tuntunan, masukan dan dukungan serta motivasi yang terbaik buat penulis, sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penulisan tesis ini dengan baik.

Oleh karena itu, dengan segenap kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak-pihak yang telah terlibat didalam penulisan karya ilmiah ini baik secara langsung maupun secara tidak langsung, yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.CL, selaku Rektor Universitas Islam Riau beserta para wakilnya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis

untuk dapat mengikuti pendidikan Program Studi Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.

2. Bapak Prof. Dr. H. Yusril Munaf, S.H., M.Hum, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
3. Bapak Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan menyetujui penulisan karya ilmiah penulis.
4. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H, selaku Pembimbing I dalam penulisan tesis ini, terima kasih untuk waktu yang sangat berharga, bimbingan dan arahan yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini tepat pada waktunya.
5. Bapak Dr. H. Arifin Bur, S.H., M.H, selaku Pembimbing II dalam penulisan tesis ini, terima kasih untuk kesempatan yang tiada henti-hentinya diberikan kepada penulis, bimbingan dan tuntunan bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan karya ilmiah ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen pada Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau yang telah memberikan dedikasi ilmu dan pendidikan yang sangat berharga kepada penulis selama penulis menempuh pendidikan pada Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.
7. Seluruh Staff Sekretariat Akademik, Administrasi dan Perpustakaan pada Program Studi Pascasarjana Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan dengan ikhlas kepada penulis.

8. Bapak/Ibu kepala kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar, Kemenag Kabupaten Kampar, Camat Tambang dan KUA Kecamatan Tambang selaku Narasumber dalam penulisan karya ilmiah ini, terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan, bantuan, serta kesempatan yang diberikan kepada penulis dalam mengumpulkan semua data-data yang dibutuhkan dalam penulisan karya ilmiah ini.
9. Bapak Pengurus Mesjid yang ada di Kecamatan Tambang, selaku Narasumber dalam penulisan karya ilmiah ini, yang telah banyak memberikan bantuan, dan kesempatan kepada penulis dalam memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam penulisan karya ilmiah ini.
10. Yang teristimewa buat keluarga, yang penulis sayangi dan hormati Ayahanda Razali dan Ibunda Nur Lela yang telah banyak memberikan pengorbanan, dorongan, semangat serta bimbingan atau segalanya demi kejayaan penulis. Sungguh ananda tidak akan sanggup dan tidak pernah bisa membalas semua yang telah Ayahanda dan Ibunda berikan selama ini, hanya Allah Swt yang bisa membalasnya. Ananda hanya bisa berdo'a semoga keluarga kita senantiasa diberi taufiq dan hidayah sehingga ketenangan dan kebahagiaan selalu terjaga. Dan untuk suami Muhammad Firmansyah, S.Sos terimakasih atas dukungan yang tiada hentinya.
11. Seluruh teman-teman Angkatan 2018-2019 Program Studi Ilmu Hukum Program Pascasarjana yang telah menjadi bagian keluarga, saudara dan sahabat bagi penulis.
12. Rekan-rekan sejawat, sahabat-sahabat penulis dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkansatu persatu.

Penulis sangat menyadari bahwa masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan dalam penulisan karya ilmiah ini, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari para pembaca demi kesempurnaan penulisan karya ilmiah ini. Penulis berharap karya ilmiah ini dapat bermanfaat dan membantu dalam perkembangan ilmu pengetahuan penulis khususnya dan para pembaca umumnya.

Akhir kata, dengan segenap kerendahan hati, penulis berharap dan bermohon, semoga atas segala yang telah diberikan oleh semua pihak-pihak terkait kepada penulis kiranya dapat menjadi amal kebaikan dan mendapatkan ridho dari Allah SWT, aamiin ya rabbal'alamiin.

Hormat Penulis,

NUR AZILA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Masalah Pokok	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Teori.....	9
1. Teori Kepastian Hukum	9
2. Teori kepemilikan Tanah	15
3. Teori Hukum Pembuktian	17
E. Konsep Operasional	18
F. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis dan Sifat Penelitian	21
2. Obyek Penelitian	20
3. Lokasi Penelitian	22
4. Populasi dan Respoden	23
5. Data dan Sumber Data	24

6. Alat Pengumpulan Data	24
7. Analisis Data	25
8. Metode Penarikan Kesimpulan	25
BAB II TINJAUAN UMUM	26
A. Pengertian dan Makna Tanah.....	26
B. Pengertian Hak Kepemilikan Atas Tanah.....	28
C. Hak Milik Atas Tanah Dan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah...	33
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah	33
2. Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah	34
D. Hak Atas Tanah Untuk Rumah Ibadah	35
E. Kepastian Hukum Atas Tanah Milik Rumah Ibadah Melalui Pendaftaran Tanah	37
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	37
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	41
3. Objek Pendaftaran Tanah	45
4. Asas Pendaftaran Tanah	51
5. Tatacara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	55
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	59
A. Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Rumah Ibadah Yang Tidak Mempunyai Bukti Kepemilikan	59
B. Upaya Pengurus Rumah Ibadah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Rumah Ibadah Di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar	84

BAB IV PENUTUP	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran.....	91
DAFTAR KEPUSTAKAAN	



DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Populasi dan Sampel	23
Tabel III.1 Keharusan Tanah Rumah Ibadah Memiliki Bukti Kepemilikan .	72
Tabel III.2 Bentuk atau Jenis Bukti Kepemilikan Tanah untuk Rumah Ibadah Di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar	74
Tabel III.3 Tanah Rumah Ibadah Sudah Didaftarkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar	75
Tabel III.4 Tujuan Tanah Rumah Ibadah Didaftarkan	76
Tabel III.5 Alasan Tanah Rumah Ibadah Di Kecamatan Tambang Belum Didaftarkan	78
Tabel III.6 Akibat dari Tanah Rumah Ibadah Yang Tidak Didaftarkan	80
Tabel III.7 Upaya Pemerintah Agar Tanah Milik Rumah Ibadah Mempunyai Kepastian Hukum	82
Tabel III.8 bentuk upaya pemerintah kepada masyarakat/ pengurus	83
Tabel III.9 upaya pemerintah agar tanah milik rumah ibadah mempunyai kepastian hukum	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah salah satu kebutuhan dalam penyelenggaraan hidup manusia yang mempunyai peranan yang sangat vital. Warga Indonesia yang kehidupannya bercorak agraris menggantungkan hidup seluruhnya pada tanah. Oleh sebab itu tanah dijadikan selaku landasan tolak ukur kesejahteraan serta kemapanan untuk warga baik yang berdomisili di wilayah pedesaan ataupun diperkotaan. Saat ini tanah itu sangatlah berharga untuk warga buat lahan perkantoran, pemukiman serta lahan buat mendirikan rumah- rumah ibadah, semacam mesjid serta surau/ musholla. Oleh sebab itu bisa dimengerti kalau tanah tidak dapat lepas dari kehidupan manusia sebab dari seluruh kebutuhan manusia itu tanah jadi kebutuhan pokok yang mendasar serta jadi tempat untuk manusia menempuh kehidupannya dan mendapatkan sumber buat melanjutkan hidupnya.¹

Dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang lazim disebut (UUPA), tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspek, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis

¹ Mariot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Rajawali Press: Jakarta, 2005, hlm. 1

yang disebut hak. Tanah yang merupakan bagian dari bumi itu disebut dalam Pasal 4 UUPA, yaitu:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah yang dimaksud Pasal 4 ayat (2) tersebut adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/ atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Hak perorangan dan badan hukum atas tanah dimaksud Pasal 4 ayat (1) menunjukkan adanya hubungan hukum antara orang dan badan hukum itu dengan bidang tanah tertentu sebagai haknya yang memberi wewenang kepada orang dan badan hukum itu untuk berbuat dan/atau tidak berbuat sesuatu

atas tanahnya yang bersumber secara langsung atas hak bangsa Indonesia atas tanah.²

Boedi Harsono mengatakan, objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk dibuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.³

Berdasarkan pengertian hak penguasaan atas tanah tersebut, maka hak atas tanah yang diberikan pada perseorangan atau badan hukum memberi wewenang kepada pemegang hak itu (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/ atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah itu berupa, hak-hak atas tanah, wakaf tanah milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun.⁴

Melihat populasi penduduk Indonesia yang semakin meningkat setiap tahunnya membuat ketersediaan tanah untuk pemukiman, perkantoran dan rumah-rumah ibadah semakin terbatas. Di daerah

² Sunaryo Basuki, *Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, Diktat Mata Kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama, Magister Kenotariatan dan Pertanahan fakultas Hukum Universitas Indonesia, September, 2007, hlm. 9

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Djambatan: Jakarta, 2003), hlm. 253

⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Kencana Prenada Group: Jakarta, 2013), hlm. 83

perkotaan dan pedesaan lahan-lahan produktif yang biasanya dijadikan masyarakat sebagai lahan perkebunan dan pertanian dengan berbagai cara dialihkan peruntukannya untuk tempat mendirikan perumahan, perkantoran dan rumah-rumah ibadah.

Berdasarkan kondisi penduduk dan kebutuhan tanah semakin terbatas itu, maka diperlukan adanya pengaturan dari Negara. Pengaturan yang dimaksud dalam hal ini meliputi pemilikan, penguasaan serta pemeliharaan tanah sehingga penguasaan tanah tertata secara sistematis, supaya tidak terjadi masalah dalam kepemilikan, penguasaan dan pemeliharaan tanah.⁵

Adapun Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah juga mengatur tentang badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan, diantaranya:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian;
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh menteri pertanian/agrarian, setelah mendengar menteri gama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh menteri pertanian/ agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Sebagaimana badan-badan keagamaan dan sosial perlu ditunjukan satu demi satu karena di dalam praktek ternyata seringkali timbul keragu-

⁵ Soedarmanto, *Status Hukum Penguasaan Tanah Timbul (Tanah Lorong) Pada Tepian Sungai Walennae Kabupaten Soppeng*, (Universitas Hasanuddin: Makassar, 2011), hlm. 2

raguan, apakah sesuatu badan itu suatu badan keagamaan-badan sosial atau bukan. Bahwa badan-badan keagamaan dan sosial dapat ditunjuk sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik.⁶

Masalah pertanahan akhir-akhir ini masih merupakan masalah utama yang dihadapi masyarakat, antara lain adalah masalah kepastian hukum terhadap orang dan badan hukum yang memiliki tanah jauh dari yang diharapkan, karena tanah yang dikuasainya berkonflik dengan pihak lain yang disebabkan oleh tanah tersebut belum didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, sehingga tanah yang dikuasai pemilik tanah belum mempunyai sertifikat sebagai bukti. Pendaftaran tanah dimaksud ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menciptakan kepastian hukum pemilik tanah, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia yang diatur dengan peraturan pemerintah.⁷ Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, Pendaftaran tanah tersebut meliputi, pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan Pasal 19 di atas menunjukkan, terhadap tanah-tanah yang telah didaftarkan oleh pemiliknya akan diberikan tanda bukti hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanahnya berupa sertifikat hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun

⁶ Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 *Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*

⁷ *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, ps. 19 angka (1)

1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimaksud dengan sertifikat itu adalah surat tanda bukti hak yang diberikan untuk hak-hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁸

Tujuan pemilik tanah melakukan pendaftaran tanah itu di Kantor Pertanahan menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut adalah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, sa tuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Apa yang digambarkan dengan Pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut diketahui dari suatu pendaftaran tanah itu diharapkan oleh pemilik tanah akan dapat memberikan kepastian hukum, informasi pada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁸ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah yang oleh UUPA diwajibkan kepada pemilik tanah, pada masa sekarang ini dirasakan sulit untuk dilaksanakan oleh pemilik tanah, sehingga pada saat ini masih ada tanah-tanah yang belum didaftarkan pemiliknya di Kantor Pertanahan. Hal yang demikian itu terjadi antara lain pada tanah milik rumah-rumah ibadah di perkotaan dan di pedesaan.

Berbicara mengenai kepastian hukum kepemilikan tanah dalam hal ini adalah mengenai kepemilikan tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang sebagai salah satu Kecamatan di Kabupaten Kampar, sebagaimana hasil prasurevei yang dilakukan diketahui 20 bidang tanah milik rumah-rumah ibadah di Kecamatan Tambang itu belum memiliki bukti kepemilikan baik bentuknya surat keterangan tanah, surat keterangan ganti kerugian tanah, sertifikat tanah atau bentuk surat lainnya, padahal ketentuan dalam hukum tanah nasional (UUPA) sudah mengaturnya lebih jauh agar setiap pemilik tanah wajib mendaftarkan tanahnya guna memberikan kepastian hukum. Bilamana hal ini tidak menjadi perhatian oleh pengurus rumah-rumah ibadah di Kecamatan Tambang, dapat menimbulkan permasalahan/ perselisihan pertanahan antara pengurus rumah-rumah ibadah dengan masyarakat, atau antara pengurus dengan orang yang mewakafkan tanah atau dengan ahli warisnya. Fenomena inilah yang menjadi perhatian penulis perlu dilakukan penelitian lebih lanjut dalam bentuk tesis dengan judul “**Kepastian Hukum Kepemilikan**

Tanah Rumah Ibadah Di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar Di Tinjau Dari Hukum Tanah Nasional”

B. Masalah Pokok

1. Bagaimana kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah yang tidak mempunyai bukti kepemilikan di kecamatan tambang kabupaten Kampar?
2. Bagaimana upaya pengurus rumah ibadah untuk mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah di kecamatan tambang kabupaten Kampar ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah yang tidak mempunyai bukti kepemilikan di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar
- b. Untuk mengetahui tentang upaya pengurus rumah ibadah untuk mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah di kecamatan tambang kabupaten Kampar

2. Manfaat penelitian

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraris, tentang kepastian hukum atas penguasaan tanah yang seharusnya dibuktikan dengan surat kepemilikan / sertifikat tanah yang diatur

dalam pasal 19 UUPA Jo pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dan masukan bagi masyarakat yang berhak mengambil kebijakan dan para penegak hukum dalam rangka pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemilik tanah dan pemegang sertifikat hak atas tanah.

D. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. “Norma adalah pernyataan yang tidak menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberative. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.”⁹

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Penerbit Kencana Pranada Media Group, Jakarta 2008), hlm. 58

Menurut Gustav Radbruch, “hukum harus mengandung 3 nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis dimana keadilan adalah hak untuk semua orang didepan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zweckmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau utility.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summa ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantive adalah keadilan.”¹⁰

Kepastian hukum penguasaan tanah termasuk juga kepastian hukum tanah milik rumah-rumah ibadah peraturan pokoknya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berbagai peraturan pelaksanaannya. Hal ini

¹⁰ Dosminikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari Dan Memahami Hukum*, (PT Persindo: Yogyakarta, 2010), hlm. 59

sesuai dengan apa yang di sampaikan oleh Soerjono Soekanto bahwa, wujud dari kepastian hukum itu terdapat dalam peraturan-peraturan yang dibuat oleh pemerintah pusat yang diberlakukan bagi golongan tertentu. Selain itu kepastian hukum juga terdapat dalam peraturan-peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku didaerah itu saja.¹¹

Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutedi, bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: (1) ada aturan hukum yang jelas dan konsisten; (2) instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya; (3) masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut; (4) hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; (5) putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.¹²

Van Apeldoorn mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini berarti pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum

¹¹ Soerjono Soekanto, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia*, (Penerbit UI Press, Jakarta 2006), hlm. 155

¹² Adrian sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2011), hlm. 27

ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pihak dalam kesewenangan hakim.¹³

Kepastian hukum ini mengandung 2 (dua) pengertian yaitu: *pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. *Kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan dari pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim, antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.¹⁴

Dalam hukum tanah nasional, kepastian hukum bagi pemilik tanah yang mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan diatur dalam UUPA. Hal ini dikemukakan oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Kepastian hukum dan perlindungan hukum itu diberikan kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah yang

¹³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Arkola: Jakarta, 2003), hlm. 178

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Penerbit Kencana Pranada Media Group, Jakarta 2008), hlm. 158

terdaftar supaya dengan mudah pemilik tanah dapat membuktikan dirinya adalah sebagai pemilik hak yang bersangkutan.

Arti penting kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo, adalah menjadikan masyarakat lebih tertib. Tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang tidak boleh diperbuat sehingga akhirnya akan timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum dan ketat menaati peraturan hukum, maka akibatnya akan kaku dan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap demikian, sehingga harus ditaati dan dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dure, sed tamen script* (undang-undang itu kejam, tetapi memang demikianlah bunyinya).¹⁵

Pentingnya kepastian hukum tersebut, maka pengakuan tanah yang dimiliki seseorang dan/atau badan hukum dikonkretkan dengan pemberian sertifikat. Di dalam hukum tanah nasional sertifikat hak atas tanah itu berfungsi sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pentingnya sertifikat hak-hak atas tanah ini memiliki berbagai alasan, yaitu: *pertama*, sertifikat memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut, akan dapat mencegah sengketa tanah, akan memberikan

¹⁵ Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2006), hlm. 136

perasaan tenang dan tenteram kepada para pemiliknya karena dilindungi dari tindandakan sewenang-wenang oleh siapapun juga.¹⁶

Kedua, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. *Ketiga*, pemilik sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan dan tanah yang bersertifikat dapat mempunyai nilai ekonomis yang tinggi apabila tanah tersebut dijadikan sebagai objek hak tanggungan atas tanah.¹⁷

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

- a. Kepastian status hak. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b. Kepastian subjek hak. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemegang haknya yaitu perseorangan atautkah badan hukum.
- c. Kepastian objek hak. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, letak tanahnya, dan batas-batas tanahnya.

¹⁶ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga, (Remaja Karya: Bandung, 1998), hlm. 57-58.

¹⁷ *Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 13 ayat (3), Pasal 14 ayat (4), Pasal 16 ayat (3).*

Dapat disimpulkan, menurut teori kepastian hukum yang dikemukakan diatas bahwa hukum itu mempunyai tugas suci dan luhur, yakni keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang, apa yang berhak diterima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Oleh karena itu, untuk memberikan kepastian hukum dalam penguasaan tanah milik rumah-rumah ibadah, pemilik tanah perlu memahami dan mengikuti apa yang diatur dalam hukum tanah nasional berdasarkan undang-undang pokok agraria.

2. Teori kepemilikan tanah

Teori kepemilikan tanah berdasarkan hukum adat adalah tanah merupakan milik komunal atau persekutuan hukum (*beschikkingsrecht*). Dalam hal ini setiap anggota persekutuan dapat mengerjakan tanah dengan membuka tanah terlebih dahulu dan jika Teori kepemilikan tanah sangat gampang sekali seperti bisa melihat setiap kehidupan umat manusia yang mempunyai kedaulatan akan kemerdekaan dari setiap penindasan dan pertikaian akibat dari kepemilikan hak atas tanah yang sering terjadi dimana sejak zaman dahulu dikala para tuan tanah memperoleh tanahnya dengan berbagai cara dengan system hukum yang berlaku disaat itu dengan pendudukan dari penjajahan dan penindasan dari para tuan tanah dan pemerintah pada waktu itu, sehigga dari setiap permasalahan dari setiap hukum yang terjadi disaat itu muncul teori baik dari lisan dan tulisan sampai dengan praktek sejarah masa lampau yang terjadi pada rakyat kita, jadi

zaman kolonia belanda dan pendudukan jepang disaat itu perebutan kekuasaan atas hak tanah tersebut, jadi disaat kemerdekaan dari penjajahan makan semua bentuk hukum pertanahan diambil dari dasar latar belakang sejarah atas hak kepemilikan tanah itu, namun semua itu dijadikan dasar teori kepemilikan hak atas tanah itu yang sampai sekarang bisa dilihat dengan banyak lahan yang milik Negara dan tanah milik pribadi atau tuan tanah, jadi hukum yang tercipta disaat itu merupakan hukum yang sah terdaftar di badan hukum pertanahan dan disaat itu wilayah hak atas tanah itu yang benar terdaftar oleh kepemilikan atas tanah Negara dan tanah pribadi, jadi banyak yang bisa dilihat dari zaman sekarang yang semakin banyak ilmu pengetahuan yang begitu maju pesat dengan IPTECK dan revolusi industri yang berkembang bersama-sama manusia yang hidup disaat itu, yang dulunya lahan tanah yang milik rakyat atau pribadi terjadi perubahan ekonomi dari peralihan satu pihak yang memperjual belikan lahan tanah milik perorangan dan menjadi milik perusahaan industri yang bersangkutan, sehingga pada awalnya lahan tanah yang sekian hektar untuk anak dan cucu dari keturunan itu beralih berkurang dan disaat itu kedua belah pihak menyetujui jual dan beli atas hak tanah itu menurut badan hukum yang sah berlaku di saat itu jadi di belakang hari tidak terjadi tanah yang bermasalah dari badan hukum atas kepemilikan hak tanah itu.¹⁸

¹⁸ <https://tjungteckpascasarjana.blogspot.com/2009/09/teori-kepermilikan-hak-atas->

3. Teori hukum pembuktian

Pemilik tanah dalam hukum tanah Indonesia (UUPA) diwajibkan untuk membuktikan tanah itu adalah miliknya melalui pendaftaran tanah. Menurut H.A. Mukti Arto membuktikan itu adalah mempertimbangkan secara logis kebenaran suatu fakta/peristiwa berdasarkan alat-alat bukti yang sah dan menurut hukum pembuktian yang berlaku.¹⁹ Menurut Pasal 1866 KUHPerdara terdapat 5 (lima) macam alat-alat bukti yaitu, alat bukti surat, alat bukti saksi, alat bukti persangkaan, alat bukti pengakuan, dan alat bukti sumpah.

Alat bukti surat yang berkaitan dengan tanah merupakan alat bukti yang tertulis yang memuat tulisan untuk menyatakan pikiran pemilik tanah. Alat bukti surat ini, dilihat dari segi bentuknya ada 2 (dua) macam, yaitu surat akta dan surat bukan akta. Surat akta itu surat yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan untuk pembuktian bertanggal dan ditandatangani.

Surat akta itu dibagi pula pada 2 (dua), yaitu surat akta resmi atau disebut dengan *authentik* dan surat akta di bawah tangan disebut juga *onderhands*. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta *authentik* itu adalah suatu akta bentuknya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Pejabat dimaksud

[tanah.html](#)

¹⁹ H.A. Mukti Arto, *Praktik Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Pustaka Pelajar: Yogyakarta, 2005), hlm. 139.

itu adalah antara lain notaris, dan pegawai pencatatan sipil. Akta *authentik* ini menurut undang-undang mempunyai kekuatan sempurna. Sedangkan dimaksud dengan akta di bawah tangan atau *onderhands* merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum, dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti.

Untuk mendapat akta *authentik* berupa sertifikat hak milik atas tanah sebagai usaha untuk menuju kepastian hukum hak milik atas tanah ternyata sudah ditegaskan dalam Pasal 23 UUPA. Ketentuan dalam pasal ini ditujukan kepada pemegang hak milik atas tanah dengan maksud agar pemilik tanah ini memperoleh kepastian tentang hak miliknya itu. Pasal 23 tersebut menyatakan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lainnya pemilik tanah harus mendaftarkan tanah tersebut menurut ketentuan dan tatacara yang diatur dalam Pasal 19 UUPA dan PP.24 tahun 1997. Pendaftaran dimaksud adalah sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik itu serta untuk sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Alat bukti yang kuat itu adalah sertifikat yang diperoleh melalui proses pendaftaran tanah.

E. Konsep Operasional

Judul yang diambil untuk diteliti pada penelitian ini adalah **“Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Rumah Ibadah Di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar Ditinjau Dari Hukum Tanah Nasional”** yang merupakan suatu upaya untuk meneliti secara

ilmiah terkait dengan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Rumah Ibadah Di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar Ditinjau Dari Hukum Tanah Nasional.

Di Indonesia pertanahan diatur dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian. Pada pasal 19 ayat (1) UUPA No. 5 tahun 1960 mengamanatkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diwilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah kemudian diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan datar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²⁰

Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn dan Irawan Soerodjo, adalah hal-hal yang dapat ditentukan dari hukum yang berkaitan dengan hal-hal yang konkrit. Pihak pencari keadilan ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan tertentu dapat melindungi para pihak terhadap

²⁰ Peraturan menteri agrarian dan tata ruang/ badan pertanahan nasional nomor 6 tahun 2018, pasal 1 ayat (1)

kesewenangan hakim.²¹ Dalam UUPA sebagai hukum tanah nasional yang berhubungan dengan kepastian hukum tanah milik rumah-rumah ibadah adalah sertifikat tanah yang diberikan oleh pemerintah kepada pengurus sebagai akta *authentik* yang merujuk kepada Pasal 19 UUPA dan PP.24 tahun 1997. Setelah itu hukum tanah nasional dalam penelitian ini adalah UUPA No. 5 tahun 1960 yang diundangkan tanggal 24 September tahun 1960, Lembaran Negara Nomor 104 tahun 1960.

Dalam sistem common law, kepemilikan tanah adalah rezim hukum dimana tanah dimiliki oleh seseorang yang dikatakan “menguasai” tanah tersebut. ini yang menentukan siapa yang dapat menggunakan tanah untuk berapa lama dan dalam kondisi apa. Kepemilikan didasarkan pada hukum dan kebijakan resmi dan pada kebiasaan informal. Sistem penguasaan tanah mengimplikasikan sistem yang menurutnya tanah dikuasai oleh individu atau penggarap tanah yang sebenarnya. Ini menentukan hak dan tanggung jawab pemilik sehubungan dengan kepemilikan mereka. Penguasaan tanah dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Penguasaan tanah dalam arti yuridis merupakan penguasaan yang dilandasi hak, dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihakinya itu. Dalam hal ini pemilik tanah mempergunakan atau

²¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Arkola: Surabaya, 2003), hlm. 178

mengambil manfaat dari tanah yang dihaki tersebut yang tidak diserahkan kepada pihak lain.²²

Tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.²³ Hak milik yang dimaksud dalam penelitian adalah hak milik yang dimaksud dalam Pasal 20 UUPA, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah serta mempunyai fungsi sosial.²⁴ Rumah ibadah dimaksud adalah suatu tempat yang digunakan oleh sekelompok umat beragama untuk melakukan ibadah sesuai kepercayaan yang di anut. Dalam penelitian ini adalah rumah-rumah ibadah bagi umat Islam.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk

²² Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Prenada Media Group: Jakarta, 2005), hlm. 73

²³ *Pasal 1 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

²⁴ *Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.²⁵

Penelitian yang dilakukan ini, dilihat dari jenisnya adalah penelitian survei. Data diperoleh dari sampel yang ada dilokasi penelitian, sedangkan dari sifatnya adalah deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan pokok masalah yang diteliti yang berhubungan dengan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah yang tidak mempunyai bukti dan upaya yang dilakukan pengurus untuk mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah tersebut.

2. Obyek Penelitian

Obyek kajian dalam penelitian ini adalah mengenai kepastian hukum atas kepemilikan tanah rumah ibadah dan upaya yang dilakukan pengurus untuk mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah di kecamatan tambang kabupaten Kampar.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar. Alasan pemilihan lokasi tersebut adalah untuk mengetahui serta memecahkan permasalahan kepastian hukum tanah milik rumah ibadah di lokasi tersebut sehingga kedepannya diharapkan semua pemilik tanah mengetahui bahwa pentingnya pendaftaran tanah guna untuk mendapatkan kepastian hukum atas penguasaan tanah milik

²⁵ Soerjano Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI Pres: Jakarta, 1981), hlm. 43

rumah ibadah di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar. Selain itu juga untuk menghindari terjadinya permasalahan dikemudian hari yang disebabkan dari kelalaian pemilik tanah rumah ibadah itu sendiri.

4. Populasi dan Sampel

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah pengurus rumah ibadah di Kecamatan Tambang. Berhubungan populasinya relatif kecil jumlahnya, maka dengan metode *purposive sampling* semua populasi ditetapkan sebagai sampel sekaligus sebagai sampel yaitu sebanyak 20 orang pengurus rumah ibadah. Oleh karena itu sampel dalam penelitian adalah Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Kampar, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Kantor Camat Tambang, Kantor Urusan Agama Kecamatan Tambang, dan Pengurus Rumah Ibadah Di Kecamatan Tambang. Untuk jelasnya dapat dilihat dalam tabel 1.1 berikut ini:

Table I.1

**Populasi dan Sampel dalam Penelitian Kepastian Hukum
Penguasaan Tanah Milik Rumah Ibadah Di Kecamatan
Tambang Kabupaten Kampar**

No	Unit populasi/ Sampel	Populasi	Sampel	Keterangan
1	Pengurus Mesjid	80	20	16%
2	Kamenag Kabupaten Kampar	1	1	Sensus
3	Kepala Kantor Pertanahan Kampar	1	1	Sensus
4	Camat Tambang	1	1	Sensus
5	Kantor Urusan Agama kec. Tambang	1	1	Sensus

Jumlah	84	24	20 %
--------	----	----	------

Sumber: Diolah dari data lapangan tahun 2020

5. Data dan Sumber Data

Data dari penelitian initerdiri atas data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Dalam penelitian ini sebagai data primernya yaitu data yang diperoleh langsung dari para sampel dengan menggunakan kuesioner dan wawancara.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang penulis dapat secara tidak langsung, melainkan diperoleh dari buku-buku dan literatur-literatur hukum, peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, jurnal dan lain-lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

6. Alat Pengumpul Data

Adapun alat pengumpulan data didalam penelitian ini dilakukan melalui dua cara yaitu:

- a. Kuesioner yang diedarkan kepada sampel yaitu pengurus rumah ibadah. Kuesioner tersebut bersifat tertutup dan semi terbuka.
- b. wawancara. Wawancara yaitu alat pengumpul data berupa Tanya jawab secara langsung dengan sampel. Di dalam penelitian ini, wawancara diajukan kepada pegawai Kementerian Agama Bangkinang, Camat Tambang, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.

7. Analisis Data

Setelah data dikumpulkan melalui teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini, selanjutnya dikelompokkan dan diolah menurut jenisnya, data dianalisa secara deskriptif yaitu suatu penelaahan yang berusaha memberikan penjelasan serta gambaran terperinci berdasarkan kenyataan di lapangan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

8. Metode Penarikan Kesimpulan

Adapun selanjutnya penulis melakukan penarikan kesimpulan dengan metode induktif artinya menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus (hasil penelitian) ke hal yang umum (teori atau peraturan perundang-undangan).

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Pengertian Dan Makna Tanah

Tanah adalah suatu bagian yang ada di bumi ini yang masyarakat dapat menggunakan dan memanfaatkannya sebaik mungkin dengan tidak melanggar peraturan yang berlaku di Indonesia. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.¹ Ayat 1 menyebutkan bahwa dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah digunakan atau dimanfaatkan. Diberikan dan dipunyai tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta yang ada diatasnya. Oleh karena itu didalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Kencana: Jakarta, 2012), hlm. 9

wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah” akan tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.²

Hak atas tanah itu adalah tanah dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dari pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang diatasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pemegang hak atas tanah hanya diperbolehkan menggunakannya. Pasal 4 ayat (2) UUPA dengan kata-kata “sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan –peraturan yang lebih tinggi”.

Effendi perangin menyatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.³

Tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah meliputi bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan merupakan objek dari pendaftaran tanah yang mana tujuan akhir dari pendaftaran tanah tersebut adalah untuk

² Budi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Ke-3, (Djambatan: Jakarta, 1970), hlm. 152

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Sudut Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Rajawali: Jakarta, 1989), hlm. 195

mendapatkan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Adapun yang dimaksud dengan tanah dalam tulisan ini adalah permukaan bumi yang terbatas dan merupakan objek pendaftaran tanah yang mana tujuan akhir dari pendaftaran tanah tersebut adalah untuk mendapatkan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah.⁴

Hak Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Sebagaimana diketahui bahwa dalam konsep hukum perdata hak kepemilikan atas tanah merupakan hubungan hukum kepemilikan secara hakiki diakui keberadaannya, dijunjung tinggi, dihormati, dan tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun. Hak kepemilikan merupakan sumber kehidupan dan kehibupan bagi oemiliknya, oleh karenanya orang yang mempunyai hak yang sah sevara hukum harus mendapatkan perlindungan oleh Negara.

B. Pengertian Hak kepemilikan atas tanah

1. Hak milik atas tanah
 - a. Pengertian hak milik

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai brikut:

Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

⁴ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Republika: Jakarta, 2008), hlm. 145

Berdasarkan ketentuan tersebut sifat dari hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam menggunakan tanahnya.

b. Subyek hak milik

Berdasarkan pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga

Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) pasal ini.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga Negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal.

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1 peraturan pemerintah nomor 38 tahun 1936, yaitu sebagai berikut:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank Negara);

- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan undang-undang nomor 79 tahun 1958 (lembaran Negara tahun 1958 nomor 139
 - c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
 - d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait
- Pertunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan-keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Bagi bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya.
 - b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
 - c. Badan-badan hukum keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Peraturan pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang penatagunaan tanah, pasal 1 sub 2 mendefinisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

c. Peralihan hak milik

Berdasarkan pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegng hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah.

Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.⁵

⁵ <http://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf>

C. Hak Milik Atas Tanah Dan Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

1. Pengertian dan dasar hukum hak milik atas tanah

Hak milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus

dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.

Menurut pasal 22 UUPA, bahwa hak milik terjadi: (1) menurut hukum adat, (2) karena penetapan pemerintah, dan (3) karena ketentuan undang-undang.

Sedangkan pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah yaitu:

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara, karena:
 1. Pencabutan hak yang digunakan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat;
 2. Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya;
 3. Ditelantarkan;
 4. Melanggar prinsip nasionalitas, yaitu hak milik jatuh kepada orang asing.
 - b. Tanahnya musnah
2. Fungsi sosial hak milik atas tanah

Dalam pasal 6 UUPA menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”, dalam penjelasannya yang terdapat dalam penjelasan umum, angka Romawi II angka 4 UUPA, dikatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian

bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara. Asas fungsi sosial yang dianut dalam sistem kepemilikan tanah di Indonesia ini berlaku pada semua hak atas tanah yang disebutkan pada pasal 16 UUPA.

D. Hak Atas Tanah Untuk Rumah Ibadah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan/ atau mengambil manfaat dari tanah yang di atasnya terdapat hak. Kata mempergunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.

Dalam hak kepemilikan atas tanah berdasarkan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1977 pasal 32 ayat (1) ada dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna, yaitu:⁶

a. Adanya bukti surat

Bukti kepemilikan hak atas tanah yang paling kuat adalah sertifikat tanah, bukti surat merupakan bukti tertulis yang dikeluarkan oleh pemerintah melalui pejabat yang berwenang mengenai legalitas atas keabsahan kepemilikan seseorang atas tanah tertentu.

⁶ Ap. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (mandar maju, cetakan ke -4 Bandung: 2009), hlm. 10

Sertifikat dapat digugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut, hal ini dikarenakan bahwa sertifikat menganut sistem publikasi negatif.

b. Adanya bukti fisik

Penguasaan secara fisik berfungsi sebagai bukti bahwa pemiliknya tersebut benar-benar menguasai tanah itu. Maksud dari bukti fisik tersebut adalah penguasaan fisik secara langsung menguasai tanah, mengolah, atau memanfaatkan fungsi tanah untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya.

Selain bukti surat berupa sertifikat tanah ternyata terdapat pula bukti surat dalam bentuk lain yang masih diakui dan masih dapat digunakan sebagai bukti pemilikan terhadap suatu bidang tanah. Bukti surat tersebut biasa dikenal dengan nama petuk pajak bumi atau lendrente. Tanda bukti surat tersebut merupakan dasar bukti hak kepemilikan atas suatu bidang tanah yang telah ada dan diakui sebelum lahirnya undang-undang pokok agraria.

Membahas mengenai mesjid atau tempat beribadah bagi umat islam sangat berkaitan sekali dengan pengaturan wakaf. Menurut pandangan mayoritas ulama, menyatakan bahwa tanah yang akan digunakan untuk pembangunan mesjid merupakan tanah wakaf. Perlunya mewakafkan tanah untuk kepentingan mendirikan mesjid tentunya untuk melindungi tanah mesjid dari pihak-pihak yang memiliki kepentingan pribadi atas tanah tersebut dan juga menghindarkan dari tindakan

penggusuran. Hal ini sesuai dengan fatwa Majelis Ulama Indonesia yang menyatakan bahwa status tanah yang di atasnya ada bangunan mesjid adalah wakaf. Adapun yang belum berstatus wakaf wajib diusahakan untuk disertifikasi sebagai wakaf.⁷

Hak atas tanah untuk rumah ibadah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (nadzir) yaitunya dengan membangun rumah ibadah (mesjid) diatas tanah tersebut guna untuk dapat mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut.

E. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Milik Rumah Ibadah Melalui Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjuk kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal bahasa latin “*Capistratum*” yang berarti suatu *register* atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadaster* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadaster* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan

⁷ Fatwa Mui Nomor 54 Tahun 2014 Tentang Status Tanah Yang Di atasnya Ada Bangunan Mesjid, Bab Ketentuan Hukum , Ps. 1

juga sebagai Continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁸

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*: menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “Kadaster” yang menunjuk pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah latin “*Capistratum*” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.⁹

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam pasal 1 angka 1 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

⁸ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/ 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP No. 37/ 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999), hal. 18-19

⁹ Boedi harsono, *Undang-undang Pokok Angaria*, cetakan ke 3, (Djambatan: Jakarta, 1970), hlm. 74

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut diatas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

a) Adanya serangkaian kegiatan

Kegiatan pendaftaran-tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

b) Dilakukan oleh pemerintah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah badan pertanahan nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/ kota.

c) Secara terus menerus, berkesinambungan

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran

tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

d) Secara teratur

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biar pun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum Negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah adalah UUPA, peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1999, Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, dan sebagainya.

e) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak

Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.

f) Pemberian surat tanda bukti hak

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah bersangkutan.

g) Hak-hak tertentu yang membebaninya

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan¹⁰ hak yang lain, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak milik atas satuan rumah susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan atau hak pakai.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di atas, A.P. Parlindungan mengatakan bahwa:¹¹

- a. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum;

¹⁰ Soedikno Mertokusumo, hlm. 99

¹¹ A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997), (Mandar Maju: Bandung, 1999), hlm. 2

- b. Di zaman informasi ini maka kantor pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan atas sebidang tanah/ bangunan yang ada;
- c. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.

Di Inggris pendaftaran tanah sebagaimana yang dikutip oleh A.P. Parlindungan bahwa tujuan pendaftaran tanah dirumuskan oleh *Judicial Committee Of The Privy Council* sebagai berikut:

“To save person dealing with registered land from the trouble and expense of going behind the register in order to investigate the history of their author’s title and to satisfy themselves of its validity”.¹²

Berdasarkan aturan yang dimuat pada pasal 3 dan pasal 4 peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga mengatur tentang:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

¹² Supriadi, *Hukum Agraria*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2012), hlm. 165

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh pasal 19 UUPA.

Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

a. Kepastian status hak yang didaftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun atau tanah wakaf.

b. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran tanah.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di kantor pertanahan kabupaten/ kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan hak tanggungan.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan
Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts cadaster*.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.¹³

¹³ Urip santoso, *Hukum Agraria*, (Kencana: Jakarta, 2012), hlm. 294

3. Objek Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, objek pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

1) Hak milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (pasal 20 ayat (1) UUPA). Yang dapat mempunyai hak milik, adalah:

- a. Hanya warga Negara Indonesia
- b. Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

2) Hak guna usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (pasal 28 ayat (1) UUPA). Yang dapat mempunyai hak guna usaha, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Berdasarkan pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, jangka waktu paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

3) Hak guna bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA). Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, hak guna bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik. Jangka waktu hak guna bangunan atas tanah Negara dan tanah hak pengelolaan menurut pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah untuk pertama kalinya paling lama adalah 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Sedangkan jangka waktu hak guna bangunan atas tanah

Hak Milik menurut pasal 29 Peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996, adalah paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbarui haknya atas kesepakatan pihak pemilik tanah dan pemegang hak guna bangunan.

4) Hak Pakai

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 dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini (pasal 41 ayat (1) UUPA). Yang dapat mempunyai hak pakai, adalah:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, dan Pemerintah Daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di indonesia.
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

g. Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional.

Hak pakai ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan. Hak pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, pemerintah daerah, perwakilan Negara asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan badan Sosial.

Jangka waktu hak pakai atas tanah Negara dan tanah hak pengelolaan adalah untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Jangka waktu hak pakai atas tanah Hak Milik adalah paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang akan tetapi dapat diperbarui haknya atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang hak pakai.

5) Tanah Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan menurut pasal 1 angka (2) peraturan pemerintah No. 40 tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 1 angka (3) Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka (3)

Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Secara lebih lengkap, pengertian Hak Pengelolaan dimuat dalam pasal 2 ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan karena pemberian hak pengelolaan, adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Yang dapat mempunyai Hak Pengelolaan, adalah:

- a. Instansi pemerintah termasuk pemerintah daerah.
- b. Badan usaha milik Negara.
- c. Badan usaha milik daerah.
- d. PT Persero.
- e. Badan Otorita.
- f. Badan-badan hukum pemerintah lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah.

6) Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah. Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, maka yang disebut 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”.

Menurut undang-undang wakaf ini, dalam pasal 16 disebutkan bahwa harta benda yang dapat diwakafkan adalah benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak adalah; (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; (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. Dengan demikian dari ketentuan pasal 16 Undang-undang tentang wakaf (UU No. 41 Tahun 2004) semua hak atas tanah yang dimiliki oleh

seseorang/ kelompok orang baik yang terdaftar atau belum terdaftar dapat dijadikan obyek wakaf.

4. Asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.¹⁴

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam pendaftaran tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

¹⁴ Supriadi, *op. cit.*, hal. 164

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas yaitu:

- Asas Specialiteit

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah.

- Asas Openbaarheid (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan kabupaten/ kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Adapun dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Asas sederhana

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

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

c. Asas terjangkau

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

d. Asas mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan.

e. Asas terbuka

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
2. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
3. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perorangan atau badan hukum tertentu.
4. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

5. Tatacara Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah mempunyai sistem yang berbeda antara Negara yang satu dengan Negara lainnya. Namun yang banyak diikuti adalah sistem pendaftaran yang berlaku di Australia yang lazim disebut Sistem Torrens. Torrens ketika menjadi anggota First Colonial Ministry dari Provinsi South Australia, mengambil inisiatif untuk memperkenalkan pendaftaran tanah yang di Australia terkenal sebagai Real Property Act No. 15 Tahun 1857-1858. Sistem ini kemudian di dunia dikenal dengan *Sistem Torrens* atau *Torrens system*.¹⁵

Penerapan sistem ini berawal dari cita suatu ketentuan bahwa manakala seorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan suatu permohonan agar lahan yang bersangkutan diletakkan atas namanya. Permohonan ini kemudian diteliti oleh *Barrister and Conveyancer* yang terkenal sebagai *examiner of title* (pemeriksa alas hak) dan berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 disebut Panitia Tanah A/ B Panitia Ajudikasi oleh PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam memeriksa kelayakan sebuah permohonan yang diajukan oleh pemohon, maka lahan tersebut akan diuji dan berkesimpulan:

- a. Bahwa lahan yang dimohon didaftarkan tersebut baik dan jelas;
- b. Bahwa atas permohonan tidak ada sengketa dalam pemilikan tersebut;

¹⁵ *Ibid*, hlm. 166-169

- c. Bahwa atas permohonannya secara meyakinkan dapat diberikan;
- d. Bahwa atas bukti dari alas hak tidak ada orang yang berprasangka dan berkeberatan terhadap kemilikan pemohon.

Pendaftaran tanah yang dimuat oleh sistem Torrens ini tentu mempunyai kelebihan dan kelemahan. Keuntungan pendaftaran sistem Torrens ini, yaitu:

1. Menetapkan biaya-biaya yang tak dapat diduga sebelumnya;
2. Meniadakan pemeriksaan yang berulang-ulang;
3. Meniadakan kebanyakan rekaman;
4. Secara tegas menyatakan dasar haknya;
5. Melindungi terhadap kesulitan-kesulitan yang tidak tersebut dalam sertifikat;
6. Meniadakan (hampir tak mungkin) pemalsuan;
7. Tetap memelihara sistem tersebut tanpa menambahkan kepada taksasi yang menjengkelkan, oleh karena yang memperoleh kemanfaatan dari sistem tersebut yang membayar biaya;
8. Meniadakan alas hak pajak;
9. Dia memberikan suatu alas hak yang abadi, oleh karena Negara menjaminnya tanpa batas;
10. Dan lain-lain

Disamping keuntungan yang terdapat dalam pendaftaran sistem Torrens tersebut, dapat diambil beberapa hal, yaitu:

- a. Dia mengganti kepastian dari ketidakpastian;

- b. Dia *shilling* dan waktu penyelesaian dari bulanan menjadi harian;
- c. Dia mengubah menjadi singkat dan kejelasan dari ketidakjelasan bertela-tela.

Selain sistem Torrens dalam pendaftaran tanah diatas, dikenal pula satu sistem pendaftaran yang lazim disebut “Pendaftaran Tanah dengan Stelsel Negatif”. A. P. Parlindungan mengatakan bahwa sejarah kepemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi pasti tidak teliti, karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup satu masa akan meninggal dunia, apalagi seperti indonesia tanah sudah ada sejak dahulu dalam artian bahwa hubungan manusia dengan tanah telah ada sejak dahulu, namun karena tidak tertulis apalagi tidak terdaftar hanya secara lisan diketahui tanah itu milik siapa dan batas-batasnya, atau setidaknya-tidaknya satu bidang tanah itu umum diketahui adalah milik seseorang ataupun warisan seseorang pada ahli warisnya.

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan pendaftaran tanah yang melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) sebagai pelaksana dibantu oleh sebuah panitia independen. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan sebagai berikut:

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh sebuah Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

(2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 terdiri atas:

- a. Seorang ketua panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. Beberapa orang anggota yang terdiri dari :
 1. Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang pendaftaran tanah;
 2. Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan dibidang Hak Pamong desa/ kelurahan yang ditunjukanya.
- c. Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah diwilayah desa/ kelurahan yang bersangkutan.
- d. Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul dan yuridis dan satuan administrasi yang tugas dan susunannya diatur oleh Menteri.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Rumah Ibadah Yang tidak mempunyai Bukti Kepemilikan

Hukum tanah nasional yang dimuat dalam UUPA mengatur hak penguasaan atas tanah yang di dalamnya berisi berbagai kewenangan, kewajiban, dan atau larangan-larangan bagi pemegang haknya untuk melakukan suatu perbuatan hukum mengenai tanah yang diwakinya itu. Isi hak penguasaan tersebut dijadikan sebagai kriteria untuk membedakannya dengan hak-hak atas tanah lain yang diatur dalam hukum tanah.¹

Hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah itu selain hak milik adalah hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa. Hak atas tanah tersebut dapat diberikan dan dipunyai oleh orang perseorangan maupun oleh badan hukum, termasuk juga yang dipunyai oleh rumah-rumah ibadah seperti mesjid, musholla/ surau. Oleh UUPA, seluruh hak atas tanah tersebut wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk kepastian hukum hak atas tanah tersebut.

Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Pemerintahan Non-Departemen yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Djambatan : Jakarta, 2007), hlm. 23

kepada Presiden, ketika menangani bidang pertanahan harus mampu untuk.²

- a. Mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lainnya;
- b. Mengatasi permasalahan yang timbul di bidang pertanahan yang selalu meningkat;
- c. Membina dan melaksanakan kerja sama di bidang pertanahan dengan Departemen dan Lembaga Pemerintahan lainnya.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam sistem ini Negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digunakan oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu. Pihak yang memperoleh tanah itu dengan itikad baik. Hal ini berarti dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.³

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechtskadaster/ Legal Cadaster*. Jaminan

² Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, (Sinar grafika: Jakarta, 2008), hlm. 13

³ Jurnal Indri Hadisiwati, *kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah*, volume 2, nomor 1, juli 2014

kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah *Rechtskadaster*, adalah *Fiscaal Cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.

Pendaftaran tanah yang ditegaskan dalam UUPA itu tidak saja menjadi kewajiban bagi pemerintah, tetapi juga menjadi kewajiban bagi pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, yaitu:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat 1 pasal ini, meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- 4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 19 UUPA tersebut yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum itu meliputi pula kepastian mengenai,⁴ (a) letak, batas, dan luas tanah; (b) status tanah dan orang yang berhak atas tanah; (c) serta pemberian surat berupa sertifikat. Pada akhirnya, menurut pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah itu adalah pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Perwakafan tanah milik sudah diakui dalam UUPA. Khusus terkait dengan perwakafan tanah milik ini Pasal 49 UUPA menyebutkan bahwa, Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang tanah itu dipergunakan untuk kegiatan dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula oleh undang-undang untuk memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan kegiatan dalam bidang keagamaan dan sosial dan keperluan peribadatan serta keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 UUPA. Tanah tersebut dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak

⁴ K. Wanjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Galia Indonesia : Jakarta, 1981), hlm. 59

pakai. Oleh karena itu Perwakafan tanah milik oleh si wakif dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah.⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 49 UUPA tersebut dapat diketahui rumah-rumah ibadah di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar yang tidak memiliki bukti kepemilikan tanahnya dikategorikan sebagai tanah rumah ibadah yang tidak dapat dijamin kepastian hukum dalam penguasaannya. Tanda bukti kepemilikan tanah tersebut menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sertifikat. Menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 itu menyebutkan bahwa dimaksud sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dalam sistem UUPA yang mempunyai hak tertinggi atas tanah adalah bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan, untuk melaksanakan tugas tersebut Negara Republik Indonesia diberi wewenang untuk:⁶

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

⁵ Supriadi, *Hukum agraria*, (Sinar Grafika, Jakarta: 2012), hlm. 134

⁶ Sri Sayekti, *Hukum Agrarian Nasional*, Universitas Lampung, (Bandar Lampung: 2000), hlm. 20

- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan antara orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak Negara seperti itu disebut hak menguasai, atas dasar hak tersebut Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia berwenang memberikan berbagai hak atas kepada orang perseorangan atau perlu diupayakan penyeragaman sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang belum sesuai dengan UUPA harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Berpedoman pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut diketahui dengan diterbitkannya sertifikat oleh Kantor Pertanahan setempat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka pada saat itu sudah terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Maksud diterbitkannya sertifikat hak atas tanah itu agar dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang sah.

Mewakafkan tanah merupakan salah satu ibadah sosial dalam agama Islam yang sangat erat kaitannya dengan keagrariaan, artinya sebagai perangkat peraturan yang mengatur tentang bagaimana penggunaan dan pemanfaatan bumi, air dan ruang angkasa untuk kesejahteraan bersama seluruh rakyat, bagaimana hubungan hukum antara

orang dengan bumi, air dan ruang angkasa serta hubungan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.

Menurut Ter Haar, wakaf merupakan suatu lembaga hukum islam yang di dalam banyak daerah indonesia telah diterima oleh masyarakat hukum adat (*gerecipeed*).⁷ Resepsi wakaf dalam hukum adat tidak mengherankan karena sebagian besar penduduk indonesia beragama islam, inilah salah satu dari bagian hukum adat yang berasal dari agama (*goodienstig benstaandeel van het adat recht*).

Dalam melakukan praktek wakaf tentunya adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi. Masing-masing unsur tersebut saling berkaitan satu dengan lainnya, sehingga semua unsur harus terpenuhi agar tercapai syarat sahnya wakaf. Adapun unsur-unsur atau rukun wakaf menurut sebagian besar ulama mazhab sebagai berikut:⁸ (1) ada orang yang berwakaf (wakif); (2) ada harta yang diwakafkan (mauquf); (3) ada maksud atau peruntukan wakaf (mauquf 'alaih).

Menurut Pasal 6 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf unsur wakaf tersebut ditambah lagi dengan dua hal, yaitu: (1) ada pengelola wakaf (Nazhir); (2) ada penetapan jangka waktu wakaf.

Dari hasil wawancara peneliti di Kantor Urusan Agama Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar diperoleh informasi mengenai langkah awal

⁷ Ter Haar, *Asas-asas dan susunan Hukum adat*, (Penerbit Pradnya Paramita : Jakarta, 1983), hlm. 161

⁸ Hendra Akbar, *Pendaftaran Tanah Wakaf*, volume 1 , nomor 1, September 2018, hlm. 148

yang harus dilakukan pengurus (Nazhir) untuk memperoleh bukti kepemilikan tanah rumah ibadah itu dengan cara mendaftarkan tanah rumah ibadah tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dengan memenuhi syarat sebagai berikut:⁹

- a. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Nazir
- b. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk Wakif
- c. Saksi (sebaiknya keluarga dari pihak yang mewakafkan tanah)
- d. Surat keterangan wakaf dari Kepala Desa

Setelah syarat administrasi dilengkapi maka langkah selanjutnya adalah diajukan ke Kantor Urusan Agama (KUA) di Kecamatan Tambang. Apabila syarat pengajuan sudah dilengkapi oleh pihak yang bersangkutan, maka Akta Ikrar Wakaf (AIW) baru bisa diterbitkan dengan syarat yang mana akta ikrar wakaf harus dilaporkan ke kantor Kementerian Agama yang ada di Kabupaten Kampar tepatnya di bangkinang. Proses dan persyaratan inilah yang harus dilengkapi dan dilalui tahap demi tahap oleh pengurus rumah-rumah ibadah untuk langkah awal guna mendapatkan jaminan kepastian hukum atas tanah rumah ibadah tersebut. Mengenai hal itu maka selama proses pendaftaran belum berakhir maka Selama itulah legalitas mengenai tanah rumah ibadah tersebut belum didapatkan, artinya tanah rumah ibadah tersebut belum memiliki bukti kepemilikan.

⁹ Hasil wawancara bapak Rudi, dikantor KUA kecamatan tambang kabupaten Kampar, tanggal 09 oktober 2020 pukul 02.00 WIB

Ikrar wakaf menurut undang-undang No. 41 Tahun 2004 pasal 1 angka 3 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan maupun tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.

Berkaitan dengan pasal 9 peraturan pemerintah nomor 28 tahun 1977, dalam penjelasan pasal 9 dinyatakan bahwa:¹⁰

“Pasal ini mengharuskan adanya perwakafan dilakukan secara tertulis, tidak cukup hanya dengan ikrar lisan saja. Tujuannya adalah untuk memperoleh bukti yang autentik yang dapat dipergunakan untuk berbagai persoalan seperti untuk bahan pendaftaran pada kantor subdirektorat agraria kabupaten/ kotamadya dan untuk keperluan penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari tentang tanah yang diwakafkan. Untuk keperluan itu seseorang yang hendak mewakafkan tanah harus membawa serta tanda-tanda bukti pemilikan dan surat-surat lain yang menjelaskan tidak adanya halangan untuk melakukan perwakafan atas tanah milik tersebut. Untuk keperluan tersebut, diperlukan pejabat-pejabat yang khusus melaksanakan pembuatan aktanya. Demikian pula mengenai bentuk dan isi ikrar wakaf perlu diseragamkan.

Pasal 17 undang-undang Wakaf menentukan ikrar wakaf harus dilakukan di depan pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf dan disaksikan oleh dua orang saksi. Dimana ikrar ini dapat dilakukan secara tertulis atau

¹⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2012), hlm. 140

dengan lisan yang kemudian ikrar ini dibuatkan Akta Ikrar Wakaf yang selanjutnya Akta Ikrar Wakaf ini akan dilampirkan beserta surat kepemilikan tanah untuk dilakukan pendaftaran ke kantor Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan Sertifikat Tanah Wakaf. Mengikrarkan tanah wakaf dapat dilakukan di Kantor Urusan Agama setempat atau di tanah yang diwakafkan tersebut. Berdasarkan undang-undang nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf, PPAIW adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri Agama untuk membuat AIW (akta ikrar wakaf).¹¹ Lebih jelasnya dapat dilihat dalam peraturan pelaksanaan peraturan pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yaitu tertuang dalam pasal 5 yang berbunyi:¹²

- (1) Kepala KUA ditunjuk sebagai pejabat pembuat akta ikrar wakaf.
- (2) Administrasi perwakafan diselenggarakan oleh kantor urusan agama kecamatan.
- (3) Dalam suatu hal kecamatan tidak ada kantor urusan agamanya, maka kepala kanwil Depag menunjuk kepala KUA terdekat sebagai pejabat pembuat Akta Ikrar Wakaf.

Pada saat melakukan ikrar wakaf pejabat yang wajib hadir adalah :

- (1) Pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW) yaitunya kepala KUA; (2) Wakif; (3) Nazir; dan (4) Saksi 2 orang (yang sebaiknya saksi adalah

¹¹ Muammar Alay Idrus, *"keabsahan, kepastian hukum dan perlindungan hukum atas perwakafan yang tidak tercatat (studi kasus praktek perwakafan tanah di kecamatan sukamulia)"*, 2017, hlm. 44

¹² Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik

pihak keluarga dari wakif). Akta Ikrar Wakaf (AIW) dibuat 3 rangkap, masing-masing adalah untuk Nazir 1 rangkap; 1 rangkap untuk KUA dan 1 rangkap lagi untuk Kementrian Agama. Setelah akta ikrar wakaf (AIW) diterbitkan, nazir baru mempunyai dasar untuk mendaftarkan surat tanda pemilikan tanah rumah ibadah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar untuk diterbitkannya sertifikat agar lebih kuat kekuatan hukumnya. Meskipun Akta Ikrar Wakaf (AIW) untuk jenis tanah wakaf sudah kuat namun akan lebih dikuatkan lagi dengan adanya sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh BPN. Selama tanah rumah ibadah tersebut tidak didaftarkan maka selama itu pula tidak ada jaminan hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut.

Posisi pendaftaran tanah yang merupakan bagian dari urusan agrarian kemudian mengacu pada UUPA, ketentuan pendaftaran tanah pada UUPA terdapat dalam pasal 19. Aturan ini kemudian diatur lebih lanjut melalui peraturan pelaksana, yaitu PP Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, hadirnya peraturan pelaksana ini menjadi jawaban akan kebutuhan kepastian hukum pada para pemilik tanah. Mengingat pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan adanya PP nomor 10 tahun 1961 untuk pertama kalinya indonesia mempunyai suatu lembaga tanah, hal ini tambah sempurna dengan dikeluarkan PP nomor 24

tahun 1997. Sebelum adanya kedua produk hukum ini, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran¹³ untuk hak-hak atas tanah.

Melihat sangat pentingnya sertifikat tanah wakaf untuk rumah ibadah, berdasarkan hasil wawancara peneliti di BPN Kabupaten Kampar diketahui bahwa yang menyebabkan tanah milik rumah ibadah sebagian besar belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar karena ketidakpedulian ataupun kurangnya kesadaran dari pengurus rumah ibadah (mesjid) di Kecamatan Tambang. Hal ini diketahui tanah rumah ibadah yang ada di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar sebagian besar belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sehingga belum memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Tanah rumah ibadah yang ada di Kecamatan Tambang baru hanya didaftarkan pengurus rumah ibadah di Kantor Urusan Agama Kecamatan Tambang saja. Sedangkan di dalam UUPA sudah jauh diatur mengenai pentingnya mendaftarkan tanah mesjid hingga ke Badan Pertanahan Nasional, sehingga sangat membantu terhindarnya konflik ataupun perselisihan dikemudian hari mengenai tanah mesjid tersebut sebagaimana sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Diketahui dari hasil wawancara tersebut, bahwa pengurus rumah ibadah seharusnya memahami dan menyadari akan pentingnya peranan sertifikat sebagai kepastian hukum yang merupakan produk dari lembaga

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Ha Katas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 112

pemerintah adalah sesuatu sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak di ganggu gugat lagi. akan tetapi sebagaimana penjelasan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar. Ini dapat disimpulkan bahwa sertifikat sebagai produk lembaga pemerintah ada kemungkinan tidak benar (terlepas dari sebab-sebabnya), dengan demikian dapat mengurangi arti kepastian hukum sertifikat itu sendiri.

Sertifikat merupakan kekuatan pembuktian yang tidak hanya berlaku eksternal/ terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman ataupun mampu menghindari terjadinya perselisihan antara para pemegang ataupun pemiliknya dengan ahli warisnya agar ahli warisnya dikemudian hari tidak mengalami kesulitan ketika ada perselisihan. Dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya, namun tetap harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.¹⁴

Pemilik sertifikat harus dapat menjaga keamanan sertifikat dari kerusakan atau kehilangan. Ahli waris dari pemilik sertifikat mempunyai kewajiban mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan dalam waktu enam bulan sejak pemilik sertifikat meninggal dunia ke kantor pertanahan kabupaten/ kota setempat. Kalau pendaftaran pewarisan tersebut dilakukan

¹⁴ Beni Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, Dan Condominium)*, (Medatarna Saptakarya : Jakarta, 1997), hlm. 5

dalam waktu tidak lebih dari enam bulan sejak pemilik sertifikat meninggal dunia, maka tidak dipungut biaya pendaftaran.

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah yang didalamnya terdapat beberapa asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 asas tersebut terdiri atas asas sederhana, aman, terjangkau, mukhtahir, dan terbuka.¹⁵

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Asas aman ini untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

¹⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2012), hlm. 164

Apabila asas aman ini difahami oleh pengurus, maka jika tanah rumah-rumah ibadah itu didaftarkan akan diperoleh jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Namun berdasarkan hasil wawancara peneliti di Kantor Urusan Agama Kecamatan Tambang dengan Rudi diperoleh penjelasan mengenai kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah yang tidak memiliki bukti kepemilikan yang juga disebabkan oleh :¹⁶ 1) kurangnya kesadaran dari pengurus (Nazhir) sehingga tanah milik rumah ibadah yang ada di Kecamatan Tambang sebagian besar belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar (2) Nazhir tidak digaji, oleh karena itu sebagian besar tanah milik rumah ibadah merupakan tanah wakaf, maka sebagian besar dari pengurus yang peneliti jadikan sampel tidak mementingkan mengenai proses dan syarat guna untuk mendapatkan sertifikat tanah rumah ibadah dengan melakukan pendaftaran tanah tersebut. sebagaimana pengurus juga tidak memikirkan akibat yang akan terjadi dimasa yang akan datang apabila tanah milik rumah ibadah tidak mempunyai legalitas ataupun jaminan hukum.

Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Tugas nazhir dalam pengelolaan tanah wakaf ini menurut pasal 11 undang-undang nomor 41 tahun 2004 adalah a) melakukan pengadministrasian harta benda

¹⁶ Hasil wawancara bapak Rudi, dikantor KUA kecamatan tambang kabupaten Kampar, tanggal 09 oktober 2020 pukul 02.00 WIB

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.¹⁷

Tanah untuk rumah ibadah yang dikelola oleh Nazhir haruslah dilengkapi dengan bukti kepemilikan tanah seperti Sertifikat. Keharusan untuk memiliki bukti kepemilikan tersebut sejalan pula dengan jawaban dari populasi yang peneliti jadikan sampel, sebagaimana disebutkan dalam table III.1. di bawah ini.

Tabel III. 1

Jawaban pengurus tentang keharusan tanah rumah ibadah memiliki bukti kepemilikan

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	Ya	20	100%
2	Tidak	0	0%
Jumlah		20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020.

Dari tabel diatas diketahui bahwa seluruh pengurus (100%) rumah ibadah di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar mengatakan tanah rumah ibadah harus memiliki bukti kepemilikan. Oleh karena itu, apabila pengurus rumah ibadah itu sudah mengerti tanah rumah ibadah tersebut harus memiliki bukti kepemilikan, akan dapat membantu pihak KUA dan

¹⁷ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk rumah ibadah ini, sehingga tanah-tanah rumah ibadah tersebut memiliki legalitas dan memiliki jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang dikuasainya termasuk juga rumah ibadah yang ada di Kecamatan Tambang.

Berdasarkan jawaban sampel tersebut sejalan dengan yang ditegaskan oleh Pasal 23 (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa tanah yang harus didaftarkan itu tanah wakaf meskipun bidang tanah tersebut sudah didaftar sebagai tanah hak milik. Bukti kepemilikan yang dimaksud pada bagian atas yaitu sertifikat. Sertifikat akan didapatkan oleh pemilik tanah ketika tanah tersebut telah didaftarkan. Sebagaimana pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Kegiatan ini dilakukan meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak, serta pemberian sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat dan sah.

Sebagaimana akibatnya dapat pula dilihat dari hasil penelitian melalui kuesioner terkait dengan bukti kepemilikan tanah untuk rumah-rumah ibadah di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar. Dari hasil penelitian tersebut diperoleh informasi, bahwa ternyata bukti kepemilikan tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang terdiri dari berbagai bentuk atau jenisnya. Hal ini dapat dilihat dari jawaban sampel sebagaimana yang tercantum dalam Tabel. III 2, berikut ini:

Tabel III. 2

Jawaban pengurus tentang bentuk atau jenis bukti kepemilikan tanah untuk rumah ibadah di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	Sertifikat	2	10%
2	SKGR	1	5%
3	SKT	0	0%
4	Akta Wakaf	13	65%
5	Hibah (tidak ada surat)	4	20%
Jumlah		20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020.

Dari tabel III.2 diatas diketahui bahwa 10% tanah milik rumah ibadah sudah memiliki sertifikat, 5% tanah milik rumah ibadah memiliki SKGR, 65% tanah milik rumah ibadah yang mempunyai akta wakaf dan 20% tanah milik rumah ibadah berasal dari hibah. Oleh karena itu dari table III.2 tersebut dapat peneliti kemukakan bahwa meskipun tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang itu sudah memiliki surat kepemilikan tanah, namun tidak berarti seluruh tanah rumah ibadah itu sudah didaftarkan pengurus di Kantor Pertanahan, tetapi baru tercatat di Kantor Urusan Agama Kecamatan Tambang. Tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang yang sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar hanyalah sebanyak 2 atau 10% dari seluruh tanah

rumah ibadah yang peneliti jadikan sampel dalam penelitian di Kecamatan Tambang sebagaimana sertifikat yang dimiliki oleh pengurus mesjid yaitu Mesjid Al-Muhajirin dengan pengurus yang bernama Suardi dengan Mesjid At-Thoyyibah dengan nama pengurus Bustari, Mpd.

Dengan demikian dapat ditegaskan bahwa tanah rumah ibadah yang sudah mempunyai kepastian hukum di Kecamatan Tambang itu hanyalah 2 (dua) rumah ibadah. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang diperoleh melalui kuesioner sebagaimana dalam Tabel III.3. berikut ini:

Tabel III. 3

Jawaban pengurus tentang tanah rumah ibadah
sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	Sudah	2	10%
2	Belum	18	90%
Jumlah		20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020.

Dari tabel diatas diketahui bahwa hanya 2 (dua) atau 10% dari sampel yang sudah mendaftarkan tanah milik rumah ibadahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Sedangkan selebihnya yaitu 18 atau 90% dari tanah rumah ibadah belum didaftarkan dikantor pertanahan kabupaten Kampar. Dari tabel tersebut juga diketahui bahwa tanah rumah ibadah yang mempunyai kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah hanyalah tanah yang sudah didaftarkan dan telah memiliki sertifikat. Hal

ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat dikemukakan bahwa: *Pertama*, tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang sebagian besar yaitunya 10% dari 100% yang belum didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional serta belum memiliki sertifikat menunjukkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 belum terlaksana dengan baik oleh sampel ataupun masyarakat. *Kedua*, tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang yang belum memilki sertifikat berarti belum memiliki perlindungan yuridis dan perlindungan administratif sebagaimana sesuai dengan pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, berdasarkan hasil penelitian melalui kuesioner belum seluruh sampel dapat memahaminya. Jawaban sampel ini dapat diketahui dalam table III.4 berikut ini:

Tabel III.4

Jawaban sampel tentang tujuan tanah rumah ibadah didaftarkan

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	a. Kepastian hukum, b. tertib administrasi, dan c. untuk mendapatkan informasi	16	80%
2	Tidak tahu	4	20%
Jumlah		20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020.

Dari tabel diatas diketahui bahwa 16 sampel atau 80% sampel memahami tujuan pendaftaran tanah. Sampel mengatakan bahwa tujuan dari tanah rumah ibadah tersebut didaftarkan adalah untuk mendapatkan kepastian hukum, mengikuti tertib administrasi dan untuk mendapatkan informasi, sedangkan 20% dari sampel mengatakan tidak tahu tujuan dari didaftarkannya tanah rumah ibadah tersebut.

Tujuan pendaftaran tanah dimaksud sampel itu sesuai dengan pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, mengatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Selanjutnya dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

tanggung yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁸ Namun masih ada diantara pengurus yang belum mengetahui arti pentingnya tanah rumah ibadah untuk didaftarkan, diketahui 20% dari sampel yang masih belum mengetahui tentang hal tersebut yang disebabkan oleh karena kurangnya pengetahuan pengurus dan informasi yang mereka dapatkan tidak mampu mendorong mereka untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah mereka

Dari hasil penelitian melalui kuesioner yang diberikan kepada sampel terkait alasan tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar belum didaftarkan, dapat pula diketahui jawabannya dari sampel seperti table III.5 berikut ini:

Tabel III.5

Jawaban pengurus tentang alasan tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang belum didaftarkan

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	Tidak tahu	4	20%
2	Tidak ada biaya	6	30%
3	Tidak perlu	10	50%
Jumlah		20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020.

¹⁸ Diyan inaeni dan suratman, *Reforma Agraria*, (intrans publishing: jawa timur, 2018), hal. 235

Dari tabel diatas diketahui bahwa 20% dari pengurus tidak tahu tentang alasan tanah rumah ibadah itu belum didaftarkan, 30% pengurus mengatakan bahwa mereka tidak mempunyai biaya untuk mendaftarkan tanah milik rumah ibadah tersebut ke Kantor Pertanahan, selanjutnya sebanyak 10 sampel atau 50% dari seluruh sampel mengatakan bahwa tidak perlu tanah milik rumah ibadah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Sampel yang mengatakan tanah rumah ibadah itu tidak perlu didaftarkan karena tanah tersebut sudah menjadi milik rumah ibadah baik tanah itu berasal dari wakaf atau hibah dan sebagainya. Melihat alasan tersebut kesannya sampel tidak memikirkan akibat yang akan terjadi di masa yang akan datang. Sebagaimana kemungkinan tanah tersebut dapat menjadi objek perselisihan antara pengurus rumah ibadah dengan pemilik tanah yang mewakafkan (si Wakif) itu tidak difikirkan oleh pengurus selaku sampel.

Hasil wawancara dengan sampel yaitu KUA Kecamatan Tambang dan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar menyebutkan bahwa tidak ada biaya untuk proses pendaftaran tanah wakaf dalam hal ini yaitu tanah wakaf untuk rumah ibadah. Hal ini telah terjadi ketidaksamaan pemahaman antara pengurus rumah ibadah dengan pihak KUA dan Kantor Pertanahan berdasarkan hasil penelitian dengan cara wawancara yaitu Pengurus rumah ibadah mengatakan perlu biaya untuk mendaftarkan tanah rumah ibadah tersebut, namun pihak KUA dan Kantor Pertanahan

kabupaten kampar mengatakan bahwa untuk mendaftarkan tanah milik rumah ibadah tidak diperlukan biaya.

Dari penjelasan di atas, diketahui bahwa adanya ketidak sinkronan antara jawaban pengurus rumah ibadah dengan pihak KUA maupun BPN selaku badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pendaftaran tanah milik rumah ibadah. Menurut penulis, ada kemungkinan hal ini akan tetap berlanjut jika dari pihak KUA maupun BPN tidak melakukan sosialisasi kepada masyarakat secara langsung ke daerah-daerah untuk memberitahukan tentang arti pentingnya tanah milik rumah ibadah itu didaftarkan dan pendaftaran tanah untuk rumah ibadah tersebut tidak dikenakan biaya. Sekiranya pemberitahuan dari KUA atau BPN kepada kecamatan ataupun desa hanya melalui surat saja, tidak mampu memberi pemahaman yang kuat sehingga masyarakat ataupun pengurus tidak terdorong untuk melaksanakan perintah pasal 19 UUPA dan pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 sehingga keadaan seperti ini akan tetap berkelanjutan dan tidak akan pernah mampu merubah pemikiran dari pengurus yang sangat kurang akan informasi tentang perlunya untuk mendaftarkan tanah mesjid tersebut.

Akibat dari tanah rumah ibadah yang tidak didaftarkan dapat menimbulkan perselisihan atau konflik dikemudian hari. Hal ini sejalan dengan jawaban pengurus seperti dimaksud dalam table III.6 berikut ini:

Tabel III. 6

Jawaban pengurus tentang akibat dari tanah rumah ibadah
yang tidak didaftarkan

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	Untuk tanah wakaf antara pengurus dan wakif terjadi perselisihan/konflik	11	55%
2	Tidak akan ada akibat	9	45%
	Jumlah	20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020.

Dari jawaban sampel sebagaimana tabel III.6 diatas diketahui bahwa sebsar 55% dari pengurus mengatakan akibat dari tanah rumah ibadah itu tidak didaftarkan dapat menimbulkan perselisihan/konflik dan 45% dari pengurus mengatakan bahwa tidak ada akibat apabila tanah milik rumah ibadah tidak didaftarkan. Dari jawaban sampel dapat dilihat bahwa masih ada diantara sampel itu yang mengatakan bahwasanya tidak akan ada akibat jika tanah rumah ibadah tidak didaftarkan.

Dari segi konflik pertanahan berkaitan dengan masalah penguasaan dan kepemilikan tanah, meliputi konflik karena perbedaan persepsi, perbedaan kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang belum didaftarkan. Konflik pertanahan ini sesuatu hal yang tidak seharusnya terjadi, karena tidak sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan

bahwa tanah yang didaftarkan oleh pemiliknya bertujuan tidak saja untuk kepastian hukum, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan tetapi juga untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian dapat diketahui bahwa akibat tanah yang tidak didaftarkan oleh pemiliknya: (a) tidak mempunyai kepastian hukum baik kepastian hukum subjeknya, objeknya, (b) Kantor pertanahan tidak dapat memberikan informasi terkait dengan tanah tersebut, dan (c) tidak tercatat dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Dari kuesioner yang diberikan kepada pengurus terkait upaya pemerintah agar tanah milik rumah ibadah mempunyai kepastian hukum, diketahui jawaban dari pengurus yang menjadi sampel seperti tabel berikut ini:

Tabel III.7

Jawaban pengurus tentang upaya pemerintah agar tanah milik rumah ibadah mempunyai kepastian hukum

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	Ada	0	0%
2	Tidak ada	20	100%
Jumlah		20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020.

Dari tabel diatas diketahui bahwa 100% dari pengurus mengatakan bahwa tidak ada upaya pemerintah dalam bentuk pemberitahuan ataupun sosialisasi untuk tanah milik rumah ibadah didaftarkan agar mempunyai

jaminan kepastian hukum. Sebagaimana itu bentuk upaya dari pemerintah yang peneliti anggap sangat penting agar mampu mewujudkan keinginan bersama untuk mencapai keinginan yang mulia dalam mendapatkan kepastian hukum atas tanah bagi pengurus rumah ibadah yang belum mendaftarkan tanahnya agar tidak terjadi perselisihan di kemudian harinya.

Sebagaimana pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menciptakan kepastian hukum pemilik tanah, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia yang diatur dengan peraturan pemerintah. Dapat dilihat dari tabel diatas bahwa pasal 19 ayat (1) belum terlaksana sebagaimana seharusnya, maka dari itu sangat masyarakat harapkan pemerintah agar melaksanakan peranan mereka agar terwujudnya keinginan bersama mengenai pendaftaran tanah mesjid sehingga terlaksananya pasal 19 UUPA.

Dari kuesioner yang diberikan kepada sampel terkait bentuk upaya pemerintah kepada masyarakat/ pengurus, diketahui jawaban pengurus yang menjadi sampel seperti tabel berikut ini:

Tabel III.8

Jawaban sampel tentang bentuk upaya pemerintah kepada masyarakat/
pengurus

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	Melakukan sosialisasi dari BPN	0	0%
2	Mengikuti program PTSL	0	0%
3	Belum ada upaya	20	100%
Jumlah		20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020

Dari tabel diatas diketahui bahwa 100% dari pengurus mengatakan bahwa sejauh ini sepengetahuan pengurus belum ada upaya dari pemerintah baik melakukan sosialisasi maupun program PTSL mengenai pemberitahuan, sebagaimana bentuk dari usaha pemerintah dalam meningkatkan kesadaran bagi pengurus rumah ibadah yang belum mendaftarkan tanah milik rumah ibadah yang dipimpinnya khususnya dikecamatan tambang kabupaten Kampar. Hal ini yang dianggap peneliti sangat penting guna untuk mendapatkan tujuan dan keinginan bersama yang mana maksud dari pasal 19 UUPA yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat recht cadaster, untuk menuju kearah pemberian kepastian hukum hak atas tanah.

Dapat disimpulkan bahwasanya setiap tanah yang tidak mempunyai bukti kepemilikan maka tidak ada jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut termasuklah tanah milik rumah ibadah, selama tanah tersebut belum didaftarkan di kantor badan pertanahan setempat.

B. Upaya pengurus rumah ibadah untuk mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah di Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar

Pengurus rumah ibadah (nazhir) adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif (yang mewakafkan) untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.¹⁹

Berdasarkan hasil wawancara peneliti terhadap pengurus rumah ibadah dikecamatan tambang kabupaten Kampar, dapat diketahui bahwa upaya pengurus rumah ibadah untuk mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah yaitunya sejauh ini belum ada upaya. Karena menurut mereka mendaftarkan tanah rumah ibadah bukan sesuatu hal yang dianggap penting atau yang mereka prioritaskan, sebagaimana disebabkan juga oleh karena kurangnya pengetahuan mereka mengenai pentingnya pendaftaran tanah guna untuk mendapatkan kepastian hukum serta menghindari konflik ataupun masalah dikemudian hari.

Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:²⁰

¹⁹ Pasal 1 angka 4 UU nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf

²⁰ Suhadi Dan Rofi Wahasisa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, (Universitas Negeri Semarang: Semarang, 2008), hlm. 12-13

1. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah;
2. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, BPN (Badan Pertanahan Nasional);
3. Teratur dan terus-menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak;
4. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan dari data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain lokasi, bata-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya, sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain hak apa, pemegang haknya, dan lain sebagainya;
5. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara;
6. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah;
7. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan yang berupa sertifikat.

Peranan pengurus untuk mewujudkan kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah sangatlah penting. Pengurus adalah orang yang dipercayai oleh masyarakat untuk mengelola rumah ibadah tidak saja dalam bidang ibadah tetapi juga dari segi pemanfaatan dan kepemilikan tanah rumah ibadah seperti mendaftarkan tanah rumah ibadah di Kantor Badan Pertanahan setempat dalam hal ini di Badan Pertanahan Kabupaten Kampar. Bilamana tanah rumah ibadah tersebut tidak didaftarkan dikhawatirkan akan terjadi perselisihan/konflik dikemudian hari antara yang mewakafkan (wakif) dengan pengurus (nazhir). Hal ini tidak boleh terjadi karena akan dapat mengganggu keberlangsungan rumah ibadah tersebut. Untuk menghindari terjadinya konflik, menjadi keharusan bagi pemerintah untuk ikut melakukan partisipasi dalam bentuk sosialisasi guna menunjukkan bahwa pemerintah juga memiliki kewajiban serta peranan penting agar dilaksanakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah kabupaten Kampar khususnya di kecamatan tambang. agar seluruh pengurus rumah ibadah mengetahui tentang arti pentingnya tanah rumah ibadah itu untuk didaftarkan.

Dari hasil penelitian diketahui ada atau tidaknya upaya pemerintah untuk mendorong pengurus mesjid untuk mendaftarkan tanah guna mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut sebagaimana dalam table III.7 berikut ini:

Tabel III.9

Jawaban pengurus tentang upaya pemerintah agar tanah milik rumah ibadah mempunyai kepastian hukum

No	Jawaban	Jumlah	Persentase
1	Ada	0	-
2	Tidak ada	20	100%
Jumlah		20	100%

Sumber: Hasil Pengolahan Data Lapangan Tahun 2020.

Dari tabel diatas diketahui bahwa seluruh (20 sampel) atau 100% dari sampel mengatakan belum ada upaya pemerintah untuk menjelaskan pada pengurus-pengurus rumah ibadah supaya tanah rumah ibadah itu didaftarkan dalam rangka mewujudkan kepastian hukum tanah tersebut dan untuk menghindari berbagai konflik mengenai akibat dari tidak didaftarkanya tanah rumah ibadah, serta agar dapat menyelenggarakan hak atas tanah rumah ibadah tersebut.

Adapun faktor utama yang menyebabkan munculnya masalah tersebut adalah kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya melakukan pendaftaran hak atas tanah terkait kepemilikan tanah rumah ibadah. sebagaimana dari 20 mesjid yang peneliti jadikan sampel hanya 2 mesjid yang memiliki sertifikat, selebihnya hanya mendaftarkan tanah mesjid ke Kantor Urusan Agama Kecamatan saja dan ada juga yang menghibahkan tanah mesjid secara lisan tanpa adanya bukti secara tertulis kepada pengurus rumah ibadah tersebut. dapat disimpulkan bahwa upaya

dari pemerintah yang sejauh ini belum dan masyarakat ataupun pengurus mesjid sangat mengharapkan adanya upaya pemerintah agar terlaksananya pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dalam menyelenggarakan hak atas tanah dikenal 2 asas, yaitu:

a. Asas spesialisitas

Asas spesialisitas ini dapat kita lihat dengan adanya data-data fisik tentang suatu hak atas tanah. Data-data fisik tersebut berisi tentang luas tanah yang menjadi subyek hak, letak tanah tersebut, dan juga menunjukkan batas-batas secara tegas.

b. Asas publisitas

Asas publisitas ini tercermin dari adanya data yuridis mengenai hak atas tanah, seperti subyek hak nama pemegang hak atas tanah, peralihan hak atas tanah serta pembebanannya.

Menurut peneliti upaya pemerintah tersebut sangatlah diperlukan oleh pengurus rumah ibadah, agar terlaksananya:

1. Tanah milik rumah ibadah tersebut mempunyai bukti kepemilikan,
2. Agar dapat tercapai keinginan bersama sebagai keinginan yang mulia, dan
3. Tanah rumah ibadah itu tidak terjadi konflik di kemudian hari.

Menurut peneliti dengan didaftarkannya tanah rumah ibadah tersebut maka sifat pembuktian hak atas tanah itu kuat yaitu dengan diterbitkannya sertifikat. Demikian pentingnya peranan sertifikat, sehingga

kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/ terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang / pengurusnya (nazhir), dalam hal ini yaitu pengurus rumah ibadah selaku orang yang senantiasa mengetahui segala hal apapun dengan pertanggung jawaban yang begitu besar terhadap rumah ibadah tersebut.

Dalam hal ini dapat diketahui bahwa kepastian hukum terkait kepemilikan tanah rumah ibadah tidak berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana hasil wawancara dan angket yang dibagikan peneliti kepada pengurus mesjid yang menyatakan bahwa tidak adanya upaya pemerintah untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah rumah ibadah kepada masyarakat atau pengurus mesjid. Tanah yang akan diwakafkan untuk pembangunan mesjid seharusnya telah diketahui dan disetujui oleh pihak yang mewakafkan maupun pihak yang menerima wakaf (pengurus mesjid) dibuktikan dengan adanya akta ikrar wakaf yang dikeluarkan oleh pihak kantor urusan agama dikecamatan tambang. Setelah Akta Ikrar Wakaf (AIW) diterbitkan maka harus dilaporkan ke kantor Kementerian Agama di Kabupaten Kampar. sehingga surat kepemilikan tanah dapat diproses dan dilanjutkan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar. Kemudian pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang disebut dengan sertifikat. Namun kenyataannya hal tersebut tidak terlaksana

dengan baik, sehingga dapat merugikan beberapa pihak dan mengakibatkan timbulnya masalah dikemudian hari. Serta dapat disimpulkan pula bahwasanya pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Jo pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak terlaksana sebagaimana seharusnya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis melakukan penelitian dan pembahasan terkait dengan masalah yang dikemukakan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah seharusnya dapat diwujudkan melalui pendaftaran tanah sebagaimana perintah Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun pada kenyataannya kepastian hukum tersebut belum dapat diwujudkan oleh pemilik tanah/ pengurus rumah ibadah karena tanah milik rumah ibadah di Kecamatan Tambang masih ada yang belum didaftarkan. Sebagaimana penyebab diantaranya yaitu karena ketidakpedulian ataupun kurangnya kesadaran dari pengurus rumah ibadah (mesjid) di Kecamatan Tambang serta beberapa dari pengurus rumah ibadah mengatakan penyebabnya juga dari segi biaya pendaftaran. Dari 20 rumah ibadah hanya 2 rumah ibadah yang didaftarkan di badan pertanahan kabupaten Kampar, selebihnya hanya mendaftarkan tanah mesjid ke Kantor Urusan Agama Kecamatan saja dan ada juga yang menghibahkan tanah mesjid secara lisan tanpa adanya bukti secara tertulis kepada pengurus rumah ibadah tersebut.
2. Upaya yang dilakukan pengurus rumah ibadah untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut adalah sejauh ini belum ada upaya. Karena menurut mereka mendaftarkan tanah rumah ibadah bukan sesuatu hal

yang mereka prioritaskan disebabkan juga oleh karena ketidaktahuan mereka mengenai pentingnya pendaftaran tanah guna untuk mendapatkan kepastian hukum. Dalam hal ini dapat diketahui bahwa kepastian hukum terkait kepemilikan tanah rumah ibadah tidak berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya untuk menghindari terjadinya konflik, menjadi keharusan bagi pemerintah untuk ikut melakukan partisipasi dalam bentuk sosialisasi guna menunjukkan bahwa pemerintah juga memiliki kewajiban serta peranan penting agar dilaksanakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah kabupaten Kampar khususnya di kecamatan tambang agar seluruh pengurus rumah ibadah mengetahui tentang arti pentingnya rumah tanah rumah ibadah untuk didaftarkan.

B. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Agar kepastian hukum kepemilikan tanah rumah ibadah mempunyai bukti kepemilikan, maka disaran kepada pengurus rumah ibadah supaya memahami penting dan tujuan pendaftaran tanah itu dilakukan di Kantor Badan Pertanahan.
2. supaya pemerintah lebih memprioritaskan mengenai melakukan sosialisasi kepada seluruh pengurus rumah ibadah tentang pentingnya bukti kepemilikan tanah tersebut. Selain itu perlunya mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) agar

dilaksanakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah kabupaten Kampar khususnya di kecamatan tambang selanjutnya agar pengurus rumah ibadah memiliki upaya agar tercapainya jaminan kepastian hukum atas tanah rumah ibadah tersebut.



Dokumen ini adalah Arsip Miilik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Adrian sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2011)

Ap. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (mandar maju, cetakan ke -4 Bandung: 2009)

AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/ 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP No. 37/ 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1999)

Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Cetakan Ketiga, (Remaja Karya: Bandung, 1998)

Beni Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, Dan Condominium)*, (Medatarna Saptakarya : Jakarta, 1997)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*,(Djambatan: Jakarta, 2003)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas*, (Djambatan : Jakarta, 2007)

Boedi harsono, *Undang-undang Pokok Angaria, cetakan ke 3*, (Djambatan: Jakarta, 1970)

Budi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Ke-3*, (Djambatan: Jakarta, 1970)

Diyan inaeni dan suratman, *Reforma Agraria*, (intrans publishing: jawa timur, 2018)

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Sudut Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Rajawali: Jakarta, 1989)

H.A. Mukti Arto, *Praktik Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Pustaka Pelajar: Yogyakarta, 2005)

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, (Arkola: Surabaya, 2003)

K. Wanjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Galia Indonesia : Jakarta, 1981)

Mariot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek)*, Rajawali Press: Jakarta, 2005

Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, (Sinar grafika: Jakarta, 2008)

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Penerbit Kencana Pranada Media Group, Jakarta 2008)

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000)

Soedarmanto, *Status Hukum Penguasaan Tanah Timbul (Tanah Lorong) Pada Tepian Sungai Walennae Kabupaten Soppeng*, (Universitas Hasanuddin: Makassar, 2011)

Soerjono Soekanto, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia*, (Penerbit UI Press, Jakarta 2006)

Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2006)

Sunaryo Basuki, *Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional, Diktat Mata Kuliah Hukum Agraria Bagian Pertama*, Magister Kenotariatan dan Pertanahan fakultas Hukum Universitas Indonesia, September, 2007

Supriadi, *Hukum agraria*, (Sinar Grafika, Jakarta: 2012)

Ter Haar, *Asas-asas dan susunan Hukum adat*, (Penerbit Pradnya Paramita : Jakarta, 1983)

Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Kencana Prenada Group: Jakarta, 2013)

Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Prenada Media Group: Jakarta, 2005)

Urip santoso, *Hukum Agraria*, (Kencana: Jakarta, 2012)

B. Artikel dan Jurnal

Hendra Akbar, *Pendaftaran Tanah Wakaf*, volume 1 , nomor 1, September 2018

Jurnal Indri Hadisiwati, *kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah*, vol ume 2, nomor 1, juli 2014

Muammar Alay Idrus, “*keabsahan, kepastian hukum dan perlindungan hukum atas perwakafan yang tidak tercatat (studi kasus praktek perwakafan tanah di kecamatan sukamulia)*”, 2017

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UU No. 5
Tahun 1960

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan
Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah
Milik

Fatwa Mui Nomor 54 Tahun 2014 Tentang Status Tanah Yang Diatasnya Ada
Bangunan Mesjid