

**PENSERTIFIKATAN TANAH WAKAF MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG**

SKRIPSI



Oleh :

NUR ARIFAH

NPM : 13.0201.0004

BAGIAN : HUKUM PERDATA

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

2017

**PENSERTIFIKATAN TANAH WAKAF MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG
SKRIPSI**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan
kepada Dosen Penguji pada Ujian Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang

Disusun Oleh :

NUR ARIFAH

NPM. 13.0201.0004

BAGIAN : HUKUM PERDATA

Magelang, 29 Juli 2017

Mengetahui,

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

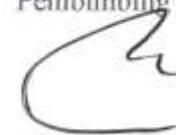
Dekan

Disetujui Oleh,

Pembimbing I,


BASRI, SH, MHum
NIK. 966906114


NURWATI, SH, MH
NIK. 875807033
Pembimbing II


MULYADI, SH, MH
NIP.19540202 1980121 1 001

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG

2017

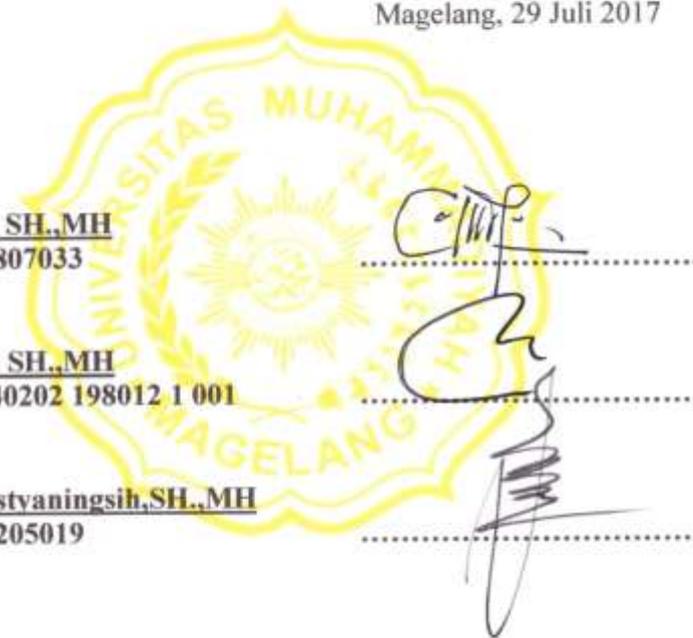
**PENSERTIFIKATAN TANAH WAKAF MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG
SKRIPSI**

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Pada Ujian Skripsi yang telah diselenggarakan oleh Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang pada tanggal 29 Juli 2017

Magelang, 29 Juli 2017

Tim Penguji :

1. Nurwati, SH.,MH
NIK.875807033
2. Mulyadi, SH.,MH
NIP.19540202 198012 1 001
3. Puji Sulistyaningsih,SH.,MH
NIK.876205019



Mengetahui,
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang
Dekan


Basri, SH., MH
NIK.966906114

MOTTO

- Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut apa yang telah dilaksanakan/diperbuatnya (Ali Bin Abi Thalib)
- Bekerjalah bagaikan tak butuh uang. Mencintailah bagaikan tak pernah disakiti. Menarilah bagaikan tak seorang pun sedang menonton (Mark Twain)
- Mereka berkata bahwa setiap orang membutuhkan tiga hal yang akan membuat mereka berbahagia di dunia ini, yaitu seseorang untuk dicintai, sesuatu untuk di lakukan, dan sesuatu untuk diharapkan (Tom Bodett)
- Kita berdoa kalau kesusuhan dan membutuhkan sesuatu, mestinya kita juga berdoa dalam kegembiraan besar dan saat rezeki melimpah (Kahlil Gibran)

PERSEMBAHAN

Karya sederhana ini saya persembahkan untuk orang-orang yang saya cintai :

- Untuk cinta, kasih sayang, semangat dan doa, suamiku Arif Dwi Prasetyo.
- Untuk panutan, motivasi, kekuatan, spirit, dan nasihat yang tak pernah padam, kedua orang tuaku ibu Nur Khasanah dan bapak Imanudin.
- Untuk keluarga besarku yang selalu memberikan semangat dan doa.
- Untuk bantuan inspirasi, perhatian, dorongan, semangat sahabat-sahabatku tersayang dan rekan-rekan kerjaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung.
- Untuk keluarga keduaku, untuk kebersamaan, kepedulian, keceriaan dan suka duka dari keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang angkatan 2013 terima kasih atas segala kebersamaan yang telah kita lalui bersama.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT karena berkat limpahan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung”**. Dan tak lupa kepada Nabi Muhammad SAW yang selalu menjadi panutan, teladan, dan sumber inspirasi bagi penulis.

Selama menyusun skripsi ini, penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dikarenakan terbatasnya pengalaman maupun penguasaan ilmu hukum, namun demikian berkat bantuan, bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sesuai waktu yang diharapkan.

Untuk itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Ir. Eko Muh Widodo, MT selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Magelang.
2. Bapak Basri, SH, Mhum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
3. Ibu Nurwati,SH., MH. selaku Dosen Pembimbing I yang senantiasa ikhlas, sabar, dan penuh tanggung jawab dalam meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.

4. Bapak Mulyadi SH., MH. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata dan sekaligus Dosen Pembimbing II yang ikhlas dan tidak pernah bosan untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Puji Sulistyaningsih, SH.,MH selaku Dosen Penguji.
6. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengajaran, dan pendidikan kepada penulis selama studi.
7. Para responden yang telah bersedia memberikan informasi untuk penyelesaian skripsi ini .
8. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang yang selalu memberikan bantuan kepada penulis.
9. Kepada semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu namanya.

Demikian ucapan terima kasih yang telah penulis sampaikan kepada seluruh pihak yang telah memberikan bantuan, semangat dan motivasi, kasih sayang dan terutama doa yang tiada henti selama ini.

Magelang, 29 Juli 2017

Penulis

Nur Arifah

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor.5 Tahun 1960, perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah, supaya kelak dikemudian hari tidak menimbulkan suatu sengketa. Sebab masalah tanah merupakan hal yang krusial dan sering menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan. Oleh karena itu, dalam perolehan tanah wakaf perlu ada bukti (sertifikat tanah wakaf) yang diterbitkan oleh kantor pertanahan / BPN. Namun, seperti yang terjadi di Desa Botoputih Kecamatan Tembarak Kabupaten Temanggung, masih terdapat banyak tanah wakaf yang belum disertifikatkan. Hal ini karena ada kecenderungan dalam masyarakat bahwa tanpa sertifikat kepastian hukum hak atas tanah wakaf cukup terjamin. Maka nadzir sebagai pengurus tanah wakaf menganggap tidak perlu didaftarkan sertifikat wakafnya. Selain itu, karena biaya dan proses pensertifikatan wakaf yang masih dianggap merepotkan, membuat masyarakat enggan untuk mengurusnya.

Oleh karena itu dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi salah satu program pemerintah untuk mengatasi permasalahan pensertifikatan tanah dengan percepatan pendaftaran tanah pertama kali termasuk tanah wakaf. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. (Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap)

Metode penelitian yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang doktrinal biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu peraturan perundangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana hukum terkemuka. Penelitian ini difokuskan mengenai prosedur pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan kendala yang dihadapi.

Prosedur pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan oleh Pania Ajudikasi Percepatan, Satgas Yuridis dan Satgas Fisik dari Kantor Pertanahan. Dalam program ini meliputi semua obyek tanah termasuk tanah wakaf. Sehingga disesuaikan dengan peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf. Dalam pelaksanaannya terdapat beberapa kendala yang dapat menghambat jalannya kegiatan pensertifikatan wakaf melalui PTSL tersebut. Penyelesaian terhadap adanya kendala pelaksanaannya adalah dengan memberikan pengarahan kepada petugas yang ditunjuk oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung agar tetap menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku dan diperlukan kerjasama antara pemerintah dengan masyarakat sehingga pelaksanaan PTSL berjalan dengan baik.

Kata kunci : tanah wakaf, pendaftaran tanah sistematis lengkap

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PEMERIKSAAN / PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika Skripsi.....	7

BAB II TELAAH PUSTAKA

1. Pendaftaran Tanah.....	10
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	10
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	10
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	11
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	12
5. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	13

2. Pendaftaran Tanah Wakaf.....	16
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Wakaf.....	16
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Wakaf.....	18
3. Syarat Pendaftaran Tanah Wakaf.....	18
4. Subyek dan Obyek Pendaftaran Tanah Wakaf.....	20
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	21
1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	21
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	26
3. Syarat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	27
4. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	28
5. Subyek dan Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	28
4. Sertifikat Tanah.....	29
1. Pengertian Sertifikat.....	29
2. Dasar Hukum Sertifikat.....	31
3. Jenis-Jenis Sertifikat.....	32
4. Isi Sertifikat.....	33

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	39
B. Bahan Penelitian	39
C. Spesifikasi Penelitian	41
D. Populasi dan Sample	41

E. Alat Penelitian	42
F. Metode Analisis Data	43

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Penerapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Botoputih.....	44
B. Prosedur Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	48
C. Kendala Didalam Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	59

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	63
B. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah diwakafkan.¹ Perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaan pribadi untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial.² Maka banyak diantaranya masyarakat yang mewakafkan tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk Masjid, Mushola, TPQ, sekolah/yayasan, makam, dll.

Oleh karena itu, mengingat akan pentingnya wakaf maka pada Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang ketentuan khusus yang menyatakan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur oleh Peraturan Pemerintah. Selain itu, Wakaf juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Untuk melengkapi Undang-Undang tersebut, pemerintah juga telah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Sehingga pendaftaran tanah wakaf sangatlah penting karena bukti kepemilikan sertifikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, karena dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya,

¹Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, Hlm.272

²Ibid, Hlm 345

sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di Pengadilan dengan alat bukti lain.³

Pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam pasal ini telah diatur ketentuan dasar pendaftaran tanah sebagai berikut :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tanah tersebut pada ayat (1) 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.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam ketentuan diatas meliputi :

- a. Kepastian mengenai subyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut.
- b. Kepastian mengenai obyek hak atas tanah yaitu kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah.⁴

Adapun tujuan dan fungsi pendaftaran tanah, menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, adalah :

- a. Untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, Hlm.45

⁴ Ibid, Hlm.19

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 hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara , yaitu :

a. Pendaftaran tanah secara sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan atau inisiatif dari pemilik tanah secara individual atau juga dilakukan oleh beberapa pemilik tanah secara masal dengan biaya dari pemilik tanah itu sendiri.⁵

b. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, yang meliputi pengumpulan dan

⁵ Adrian Sutedi, *Kekuasaan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, 2006. Hlm 29.

penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Sehingga pada tahun ini pemerintah mulai menjalankan program tahunan pensertifikatan tanah masal yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap, yang merupakan salah satu program pemerintah untuk mengatasi permasalahan pensertifikatan tanah dengan percepatan pensertifikatan tanah.

Kelebihan dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah pensertifikatan tanah untuk semua kalangan masyarakat mampu maupun tidak mampu, mencakup pensertifikatan tanah wakaf. Sedangkan pada PRONA tidak didapatkan kelebihan-kelebihan ini. Karena PRONA cenderung terfokus hanya untuk kalangan tidak mampu saja. Selain itu dengan adanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pensertifikatan tanah juga akan lebih praktis, cepat, dan gratis untuk seluruh pendaftaran tanah pertama kali.

Oleh karena itu seperti yang terjadi di Desa Botoputih Kecamatan Tembarak Kabupaten Temanggung, masih terdapat banyak tanah wakaf yang belum disertifikatkan, maka dengan adanya program “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)” pihak-pihak yang bersangkutan akan

mendapat percepatan pemberian alat bukti sertifikat hak atas tanah yang akan memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum. Karena diharapkan semua bidang tanah masyarakat memiliki legalitas berupa sertifikat tanah.⁶ Karena untuk tanah wakaf yang belum terdaftar di kantor pertanahan apabila terjadi permasalahan maka kantor pertanahan tidak dapat memberikan kepastian hukum karena untuk mendapatkan kepastian hukum perlu adanya data di kantor pertanahan/BPN. Maka pendaftaran tanah wakaf merupakan syarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah wakaf termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum, maka tanah wakaf perlu didaftarkan ke kantor pertanahan/BPN untuk mendapatkan sertifikat wakaf.⁷

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis mengambil judul dalam penulisan skripsi:”**PENSERTIFIKATAN TANAH WAKAF MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG**”

B. RUMUSAN MASALAH

Dari uraian tersebut diatas dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten

⁶ Ibid, Hlm.45

⁷www.jurnalhukum.com, Sertifikat wakaf, di download tanggal 3 Juli 2017

Temanggung?

2. Apa yang menjadi kendala didalam pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini diadakan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Mengetahui bagaimana prosedur pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dalam menuju tertib administrasi pertanahan.
2. Untuk mengetahui kendala didalam pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

D. MANFAAT PENELITIAN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik bagi peneliti, masyarakat, maupun bagi ilmu pengetahuan.

1. Bagi Peneliti

- a. Memberikan jawaban tentang prosedur dan cara yang ditempuh untuk mengatasi kendala pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung yang diteliti oleh penulis.
- b. Untuk memberikan dasar-dasar serta landasan bagi penelitian lebih lanjut.
- c. Sebagai syarat memenuhi tugas akhir dalam menyelesaikan pendidikan Sarjana Strata 1 di Universitas Muhammadiyah Magelang.

2. Bagi Masyarakat

Hasil dari penelitian ini, diharapkan masyarakat akan lebih mengerti dan memahami mengenai pentingnya pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) demi mendapatkan kepastian hukum. Serta masyarakat mengetahui kendala apa saja dalam pelaksanaan PTSL dan mengetahui cara mengatasinya.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan khususnya bidang Hukum Agraria bagian dari Hukum Perdata, dimana skripsi ini diharapkan dapat memperkaya wacana mengenai program pemerintah yaitu pelaksanaan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) khususnya dibidang pensertifikatan tanah wakaf.

E. SISTEMATIKA SKRIPSI

Sistematika dalam penulisan skripsi ini dibagi menjadi 5 (lima) bab, masing-masing bab dibagi dalam sub-sub bab dan dibagi lagi dalam anak sub bab yang banyaknya disesuaikan dengan keperluan agar mempermudah pembaca dalam memahami hubungan antara bab yang satu dan bab lainnya.

Bab I Pendahuluan

Bab I ini berisi tentang : latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika Skripsi

Bab II Telaah Pustaka

Bab II ini berisikan mengenai istilah-istilah yang disebut pada judul,

berdasarkan pada bab bacaan. Bab II ini terdiri dari beberapa sub bab, diantaranya Pendaftaran Tanah meliputi Pengertian Pendaftaran Tanah, Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Asas-Asas Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran Tanah Wakaf meliputi Pengertian Pendaftaran Tanah Wakaf, Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Wakaf, Syarat Pendaftaran Tanah Wakaf , Obyek dan Subyek Pendaftaran Tanah Wakaf, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) meliputi Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Syarat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) , Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Obyek dan Subyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Sertifikat Tanah, meliputi Pengertian Sertifikat, Dasar Hukum Sertifikat, Jenis-Jenis Sertifikat, Isi Sertifikat.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini berisi mengenai tata cara dalam melakukan penelitian yakni untuk memperoleh data dalam penyusunan skripsi ini yaitu antara lain metode pendekatan, bahan penelitian, spesifikasi penelitian, populasi dan sample, alat penelitian, dan metode analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil penelitian dan pembahasan menguraikan laporan hasil penelitian dan pembahasan hasil penelitian tentang apa yang sesuai dengan rumusan masalah yaitu prosedur pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, serta menguraikan

pembahasan mengenai kendala pelaksanaan PTSL dan cara mengatasinya.

Bab V Penutup

Bab V adalah bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

BAB II

TELAAH PUSTAKA

A. PENDAFTARAN TANAH

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.⁸

Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian 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, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Yang dimaksud rangkaian kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran dalam bidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya. Berikutnya adalah data yuridis mengenai haknya yakni haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

⁸Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, 2003, Hlm. 240

Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.⁹ Dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2). Pendaftaran 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 diatas biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek pendaftaran tanah diatur dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) PP

⁹ Ibid,Hlm.248

24/1997 sebagai berikut:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara

4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas yang dianut untuk Pendaftaran tanah diatur berdasarkan Pasal 2 PP 24/1997 yakni sebagai berikut:

- a. Sederhana

Maksudnya adalah substansinya mudah dibaca atau dipahami oleh semua lapisan warga negara Indonesia dan juga prosedurnya tidak perlu melewati birokrasi yang berbelit-belit hanya perlu melewati seksi pendaftaran tanah saja.

- b. Aman

Keamanan disini berarti akan memberikan rasa aman bagi pemegang sertifikat apabila mereka telah melakukan prosedur pendaftaran tanah dengan teliti dan cermat.

- c. Terjangkau

Berkaitan dengan kemampuan finansial seseorang untuk membayar biaya, khususnya harus memperhatikan agar tidak memberatkan pihak-

pihak yang ekonominya lemah. Intinya agar jangan sampai pihak ekonomi lemah tidak melakukan pendaftaran tanah hanya karena masalah tidak mampu membayar.

d. Mutakhir

Setiap data yang berkaitan dengan pendaftaran tanah haruslah data yang terbaru, yang menunjukkan keadaan riil pada saat yang sekarang. Setiap ada perubahan fisik atau benda-benda di atasnya atau hal yuridis atas tanah harus ada datanya (selalu ada pembaharuan data).

e. Terbuka

Dokumen-dokumen atau data-data baik fisik atau yuridis bersifat terbuka dan boleh diketahui oleh masyarakat. Asas ini bertujuan agar bila ada hal-hal yang menyimpang atau disembunyikan dapat diketahui.

5. Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut para ahli disebutkan tujuan pendaftaran ialah untuk kepastian hak seseorang, disamping untuk pengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.¹⁰

a. Kepastian hak seseorang

Maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya.

b. Pengelakkan suatu sengketa perbatasan

Apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah

¹⁰A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 1990, Hlm.6

didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya, karena dengan didaftarnya tanah tersebut, maka telah diketahui berapa luasnya serta batas-batasnya.

c. Penetapan suatu perpajakan

Dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan.

Untuk memenuhi berbagai kebutuhan seperti tersebut di atas, maka untuk itu UUPA melalui pasal-pasal pendaftaran tanah menyatakan bahwa pendaftaran itu diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam ketentuan Pasal 3 PP 24/1997 dinyatakan dengan tegas bahwa pendaftaran tanah mempunyai tiga tujuan, yaitu:

- a. 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.

Kepastian hukum ini diberikan dalam bentuk sertifikat kepada

pemegang hak tersebut, dimana sertifikat ini bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak bagi pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-Undang.¹¹ Hal ini merupakan tujuan utama dari ketentuan Pasal 19 UUPA.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat. Keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan panyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

- b. 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.
 - 1) pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - 2) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah

¹¹ AP. Parlindungan, *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung, 1998, Hlm.52

3) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Hal ini khususnya berguna bagi calon pembeli yang perlu mengetahui data yang tersimpan mengenai obyek yang akan mereka beli sehingga terjadi transparansi.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Didalam kenyataannya tingkatan-tingkatan dari pendaftaran tanah tersebut terdiri dari :

- 1) Pengukuran Desa demi Desa sebagai suatu himpunan yang terkecil.
- 2) Dari peta Desa demi Desa itu akan memperlihatkan bermacam-macam hak atas tanah baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan maupun tanah-tanah yang masih dikuasai oleh negara.

Dari peta-peta tersebut akan dapat juga diketahui nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, nomor pajak, tanda batas dan juga bangunan yang ada di dalamnya.

B. PENDAFTARAN TANAH WAKAF

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Wakaf

Tanah wakaf adalah tanah hak milik atau tanah milik yang bebas dari segala pembebanan, ikatan, sitaan atau perkara dan sudah diwakafkan untuk kepentingan umum.¹² Sedangkan wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda

¹²www.jurnalhukum.com, Tanah Wakaf, di download tanggal 3 Juni 2017

miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah (Pasal 1 Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf).

Pihak yang mewakafkan tanah miliknya disebut wakif. Pada umumnya wakif adalah seseorang atau beberapa orang pemilik tanah yang telah dewasa, sehat akalnya dan tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum. Wakif meliputi wakif perseorangan dan wakif organisasi. Wakif perseorangan menurut Pasal 7 huruf (a) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 adalah yang memenuhi persyaratan dewasa, berakal sehat, tidak terhalang melakukan perbuatan hukum dan pemilik sah harta benda wakaf. Sedangkan wakif organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf (b) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004, wakif organisasi hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

Oleh karena hak atas tanah wakaf dipergunakan selamanya, maka untuk kegiatan pensertifikatan tanah wakaf, perlu adanya pelepasan hak dari wakif kepada nadzir. Wakif harus mengikrarkan kehendak secara jelas dan tegas kepada Nadzir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Pernyataan kehendak ini disebut Ikrar wakaf. Akta ikrarnya disebut dengan Akta Ikrar Wakaf.

Menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf,

dalam Pasal 16 menerangkan bahwa harta benda yang dapat diwakafkan adalah benda bergerak dan tidak bergerak. Dalam Pasal 16 ayat (2) dijelaskan bahwa benda tidak bergerak yang bisa diwakafkan meliputi hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Oleh karena itu, untuk tanah yang belum terdaftar dan kemudian akan diwakafkan, dengan adanya program pemerintah pensertifikatan tanah masal yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pensertifikatan tanah wakaf ini bisa diikuti sertakan dalam program ini.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Wakaf

Terdapat beberapa peraturan yang menjadi dasar Pendaftaran Tanah Wakaf, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU No 41 Tentang Wakaf
- d. Instruksi Menteri Agama No. 15 Tahun 1989 tentang pembuatan Akta Ikrar Wakaf dan Persertifikatan tanah Wakaf
- e. Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Kepala BPN No.422 dan No. 3/SKB/2004, tentang Sertifikat Tanah Wakaf

3. Syarat Pendaftaran Tanah Wakaf

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi untuk membuat sertifikat

wakaf dari tanah milik adat antara lain sebagai berikut:

- a) Foto copy KTP dan Kartu Keluarga Wakif dilegalisir kepala desa/kelurahan atau camat
- b) Foto copy KTP Nadzir dilegalisir kepala desa/kelurahan
- c) Asli Petok D atau yang sejenis (SPOP, surat girik dll). Bila tidak ada/hilang diganti keterangan pernyataan kehilangan dari yang bersangkutan/ahli waris diketahui kepala desa kelurahan dan dua orang saksi. Diupayakan ada surat kehilangan dari kepolisian (polsek)
- d) Asli Riwayat Tanah dari kepala desa/kelurahan
- e) Foto copy C desa atau bukti lain sesuai dengan riwayat tanah dilegalisir kepala desa/kelurahan atau bukti penguasaan tanah (pernyataan, dll) sesuai dengan riwayat tanah
- f) Surat keterangan Warisan dari kepala desa/kelurahan diketahui camat bila wakif meninggal dunia atau riwayat tanah terakhir atas nama orang tua yang sudah meninggal
- g) Surat Persetujuan dan Kuasa seluruh ahli waris kepada wakif (mewakili seluruh ahli waris) untuk mendaftar/melaksanakan ikrar wakaf
- h) Foto copy KTP dan Kartu Keluarga seluruh ahli waris dilegalisir (no 6-8 bila wakif atau petok D atas nama orang yang sudah meninggal)
- i) SK Nadzir dari KUA asli atau copy dilegalisir
- j) Ikrar Wakaf & Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti AIW asli dan copy. (Bila wakif masih hidup memakai Ikrar Wakaf & AIW, bila wakif telah meninggal atau ikrar sebelum tahun 1977 memakai Akta Pengganti

AIW dan disertai keterangan warisan dari kepala desa/kelurahan diketahui camat)

4. Subyek dan Obyek Pendaftaran Tanah Wakaf

a) Subyek/Wakif, meliputi:

- 1) perseorangan;
- 2) organisasi;
- 3) badan hukum

(Pasal 7 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf)

Wakif perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan:

- 1) dewasa;
- 2) berakal sehat;
- 3) tidak terhalang melakukan perbuatan hukum; dan
- 4) pemilik sah harta benda wakaf.

Wakif organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

Wakif badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai

dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.

b) Obyek/Harta Benda Wakaf

Berdasarkan Pasal 16 ayat (2) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf jo. Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2006 tentang Wakaf, obyek wakaf antara lain benda tidak bergerak meliputi:hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.

Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, maka syarat obyek tanah yang diwakafkan adalah :

- 1) Berstatus Hak Milik (Sertifikat) dan Hak Milik Belum didaftar (Tanah Milik Adat) yang tercatat atas nama wakif
- 2) Baik sebagian/seluruhnya bebas dari beban ikatan, jaminan, sitaan dan sengketa
- 3) Lunas PBB

Pewakafan tanah milik harus dilakukan atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak lain.

C. PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Urgensi pemerintah untuk memetakan bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia menjadi salah satu tantangan utama khususnya bagi Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN yang menjadi satu-satunya Institusi resmi dibawah naungan Presiden Republik Indonesia dalam

bidang pengukuran dan pemetaan. Pentingnya pengukuran dan pemetaan bidang tanah di Indonesia menjadi program ke-lima dari Sembilan program prioritas pemerintahan Joko Widodo yang lebih dikenal dengan istilah Nawa Cita dimana isinya adalah Meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia melalui peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan dengan program Indonesia Pintar; serta peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan program Indonesia Kerja dan Indonesia Sejahtera dengan mendorong *land reform* dan program kepemilikan tanah seluas 9 hektar, program rumah Kampung Deret atau rumah susun murah yang disubsidi serta jaminan sosial untuk rakyat di tahun 2019 (JokoWidodo, 2014).

Untuk mewujudkan program tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN melakukan inisiasi dengan menargetkan pemetaan bidang tanah lengkap seluruh wilayah Indonesia pada tahun 2025, dimana langkah awal melakukan pendaftaran lima juta bidang tanah pada tahun 2017 yang dikemas dalam bentuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kegiatan tersebut tidak bisa lepas dari program presiden dalam bentuk Nawa Cita dalam rangka menghadirkan kembali Negara untuk melindungi segenap bangsa dan memberikan rasa aman pada seluruh warga negara melalui Reforma Agraria dan Pendaftaran Tanah di seluruh Wilayah Indonesia (Menteri ATR/Kepala BPN, 2016).

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/

BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap, yang merupakan salah satu program pemerintah untuk mengatasi permasalahan pensertifikatan tanah dengan percepatan pensertifikatan tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap :

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya;

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor.37/Kep-7.1/I/2017 Tanggal 31 Januari 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Menyatakan berlaku 3 (tiga) Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meliputi:

1. Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-300/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
2. Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis;

3. Petunjuk Teknis Nomor 345/2.1-100/I/2017 tanggal 19 Januari 2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. (Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap). Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis lengkap dapat dilaksanakan sebagai kegiatan rutinitas Kantor Pertanahan atau merupakan kegiatan tahunan dari suatu proyek/program.¹³

Kegiatan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap diantaranya klusterisasi data yuridis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan. Klusterisasi adalah pengelompokan jenis keluaran/output/hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berdasarkan hasil penelitian terhadap data/dokumen yuridis dan fisik yang terdiri dari kluster 1, kluster 2, kluster 3 dan kluster 4, oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, yaitu :

¹³Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-300/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Hlm.1

- a. KLUSTER 1 (satu) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah.
- b. KLUSTER 2 (dua) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat namun terdapat perkara di Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016.
- c. KLUSTER 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat karena:
 - 1) Subyek Warga Negara Asing, BUMN/BUMD, Badan Hukum Swasta, subyek tidak diketahui, subyek tidak bersedia mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap;
 - 2) Obyek tanah milik adat, dokumen yang membuktikan kepemilikan tidak lengkap, peserta tidak bersedia membuat surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah.
- d. KLUSTER 4 (empat) yaitu bilamana subyek dan obyek tidak memenuhi syarat untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena sudah bersertifikat.¹⁴.

Salah satu tahapan dari kegiatan pendaftaran tanah yang lain adalah kegiatan pengumpulan data fisik. Pengumpulan data fisik adalah kegiatan mengumpulkan data fisik yang meliputi :

- a. Penetapan batas bidang tanah

¹⁴Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis.Hlm.11-13

- b. Pengukuran batas bidang tanah
- c. Pemetaan bidang tanah
- d. Pengumuman data fisik
- e. Menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah di aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.¹⁵

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Terdapat beberapa peraturan yang menjadi dasar pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b. Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap
- d. Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 37/KEP-7.1/I/2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

¹⁵Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-300/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.Hlm. 8

3. Syarat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), antara lain sebagai berikut:

- a. Mengisi formulir permohonan yang telah dipersiapkan dikantor pertanahan
- b. Foto copy KTP & KK pemilik tanah
- c. Foto copy KTP & KK wakif dan nadzir (untuk tanah wakaf)
- d. Foto copy C desa atau bukti lain sesuai dengan riwayat tanah dilegalisir kepala desa/kelurahan atau bukti penguasaan tanah (pernyataan dll) sesuai dengan riwayat tanah.
- e. SPPT PBB tahun berjalan
- f. Ikrar Wakaf, Akta Ikrar Wakaf, pengantar KUA, Surat Pengesahan Nadzir, Surat Keterangan Desa (untuk tanah wakaf)

4. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Berkaitan dengan pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di atas, tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka secara akuntabel. Sehingga dapat mendorong pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Objek program ini adalah seluruh bidang tanah yang belum terdaftar dalam satu wilayah kelurahan, mulai dari tanah milik hingga tanah wakaf.

Melalui program PTSL, pemerintah ingin semua bidang tanah masyarakat terukur dan memiliki legalitas berupa sertifikat tanah. Dalam program ini juga, semua obyek tanah, baik tanah pribadi, lembaga hukum, rumah ibadah, dan ditujukan untuk semua bidang tanah, semua obyek, tidak kenal kaya dan miskin bisa diikuti. Berbeda dengan program pemerintah yang sebelumnya yaitu sertifikasi tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona), hanya ditujukan untuk masyarakat yang tidak mampu saja.

5. Subyek dan Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

a. Kriteria Subyek

- 1) WNI
- 2) Memiliki tanah yang dikuasai secara fisik

b. Kriteria Obyek

- 1) Tanah belum sertifikat dan tidak dalam sengketa/perkara
- 2) Tidak berada dalam kawasan hutan
- 3) Mempunyai Surat Bukti Penguasaan/pemilikan tanah
- 4) Terhadap tanah warisan harus dilakukan pembagian terlebih dahulu kepada calon Subyek Hak selaku Ahli Waris

D. SERTIFIKAT TANAH

1. Pengertian Sertifikat

Pada dasarnya istilah sertifikat itu sendiri berasal dari bahasa inggris (certificate) yang berarti ijazah atau Surat Keterangan yang dibuat oleh Pejabat tertentu. Dengan pemberian surat keterangan berarti Pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang.

Istilah Sertifikat Tanah dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, bidang tanah, serta bangunan yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang berada di atasnya) merupakan tanda bukti yang kuat.¹⁶

Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata selain hal tersebut sertifikat memberikan berbagai manfaat, misalnya mengurangi kemungkinan sengketa dengan pihak lain, serta memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah yang telah bersertifikat diperlukan pihak lain untuk kepentingan pembangunan apabila dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah.

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat mempunyai nilai lebih yaitu akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat harus dianggap benar sampai dibuktikan

¹⁶ Maria SW Sumardjono, Kebijakan Pertanahan, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2007, Hlm.206

sebaliknya di Pengadilan dengan alat bukti lain.¹⁷

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ada dua jenis sertifikat. Pertama, sertifikat yaitu tanda bukti hak yang diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya ataupun tanah-tanah yang sudah diselenggarakan pengukuran desa demi desa, dan yang kedua, sertifikat sementara, yaitu tanda bukti hak yang diberikan bagi tanah-tanah yang belum ada surat ukurnya, artinya tanah-tanah di desa-desa yang belum dihitung berdasarkan pengukuran desa demi desa. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, baik subyek maupun obyek hak atas tanahnya dan sertifikat sementara merupakan alat pembuktian sementara mengenai macam-macam hak dan siapa pemiliknya, tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanahnya.

Sedangkan pengertian Sertifikat Tanah Wakaf adalah surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah wakaf dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat tanah wakaf tidak dapat dijadikan jaminan utang. Karena sifat dan tujuan sertifikat tanah wakaf ini tidak bisa dipindahtangankan kepemilikan tanahnya.¹⁸

Dengan memiliki sertifikat tanah wakaf, maka kepastian hukum berkenaan dengan subjek hak dan objek hak wakaf menjadi nyata selain

¹⁷ Boedi Harsono, *Sejarah Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, Hlm.502

¹⁸ www.jurnalhukum.com, Sertifikat wakaf, di download tanggal 3 Juli 2017

hal tersebut sertifikat memberikan berbagai manfaat, misalnya mengurangi kemungkinan sengketa dengan pihak lain, serta memperkuat posisi apabila hak atas tanah wakaf yang telah bersertifikat diperlukan pihak lain untuk kepentingan pembangunan jika dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat, misalnya untuk pembangunan mushola.

Dalam sertifikat tanah wakaf, hak tanah wakaf berlaku untuk selamanya sebagai wakaf sosial, maksudnya tidak bisa dialihkan. Nama pemegang hak wakaf adalah Nadzir. Dalam sertifikat tanah wakaf tidak terdapat beban di atas tanahnya karena sertifikat tanah wakaf tidak dapat dijaminkan di bank.

2. Dasar Hukum Sertifikat

Pengertian Sertifikat Tanah dapat dilihat dasarnya yaitu Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 menyebutkan bahwa :

Ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi (a) Pengukuran pemetaan 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

Hakikat dari Sertifikat tanah itu sendiri yaitu :

- a. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak baik oleh manusia secara perorangan maupun suatu badan hukum.
- b. Merupakan alat bukti yang kuat bahwa subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya , sebelum dibuktikan, sebaliknya atau telah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertifikat tanah.

- c. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.

Dasar Hukum Sertifikat Tanah wakaf diatur dalam :

- a. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- b. Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah
- c. Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Kepala BPN No.422 dan No. 3/SKB/2004, tentang Sertifikat Tanah Wakaf

3. Jenis-Jenis Sertifikat

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak atas tanah, yaitu PP Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah mengenal beberapa jenis sertifikat yaitu : *Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Usaha, Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat Hak Pakai atas negara, Sertifikat Hak Pakai atas tanah hak pengelolaan, Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan, Sertifikat Tanah Wakaf, Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun, Sertifikat Hak Tanggungan*. Sedangkan hak-hak yang tidak diterbitkan sertifikatnya adalah : *Hak Guna Bangunan atas tanah hakmilik, Hak Pakai atas tanah hak milik, Hak Sewa untuk Bangunan*.

4. Isi Sertifikat

Sertifikat tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau disebut juga

Sertifikat Hak yang terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul. Sertifikat Tanah memuat:

a. Surat Ukur

Dalam Surat Ukur berisikan Data fisik letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada diatas tanah pembuatan Surat Ukur merupakan salah satu kegiatan pengukuran dan pemetaan, dimana setiap bidang tanah yang telah dipetakan dalam peta pendaftaran dibuat surat ukur guna keperluan pendaftaran haknya (Pasal 14 ayat 2 dan Pasal 22 ayat 1 PP24/1997). Khusus untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, maka dibuatkan dulu peta pendaftarannya atau dilakukan pemetaan bidang tanah pada peta dasar pendaftaran yang tersedia dan selanjutnya dapat disahkan menjadi peta pendaftaran. Surat Ukur (d.i 207) itu sendiri dapat berupa kutipan/salinan gambar bidang tanah dari peta pendaftaran atau merupakan hasil penggambaran sesuai dengan data-data hasil ukuran. Surat ukur ini sendiri dibuat 2 (dua) rangkap, satu disimpan pada Kantor Pertanahan sebagai arsip dalam daftar surat ukur (d.i 311 B), dan yang satu lagi merupakan bagian tak terpisahkan dari sertifikat tanah untuk menginformasikan tanah tersebut haknya telah terdaftar pada buku tanah. Surat Ukur ini terdiri dari 4 (empat) halaman.

b. Buku Tanah

Menurut Pasal 1 angka 19 PP Pendaftaran Tanah , Buku Tanah adalah

dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Yang tertera dalam Buku Tanah, antara lain :

1) *Jenis Hak Atas Tanah Dan Masa Berlaku*

Dalam sertifikat tanah, dapat diketahui mengenai jenis hak atas tanah yang bersangkutan, apakah itu merupakan Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Guna Usaha (HGU), atau Hak Pengelolaan, dan berapa lama hak tersebut berlaku. Untuk hak atas tanah wakaf tidak ada batas masa berlakunya/berlaku untuk selamanya. Informasi mengenai jenis hak atas tanah dan masa berlaku, tertulis pada bagian Sampul Dalam (Buku Tanah) dan dikolom pertama bagian atas dari Buku Tanah. Adapun masa berlakunya adalah :

a. Jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai dengan 29 PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, Hak Pakai Atas Tanah, sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

1. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara

Berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

2. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30

tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun.

3. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada perpanjangan jangka waktu.

b. Jangka waktu Hak Guna Usaha untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun dan diperbaharui paling lama 35 tahun sesuai dalam Pasal 8 PP No.40 Tahun 1996. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan HGU diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu HGU dan dicatat dalam buku tanah.

c. Jangka waktu Hak Pakai , dalam Pasal 45 sampai dengan Pasal 49 PP No.40 Tahun 1996 jangka waktu Hak Pakai berbedabeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

1. Hak Pakai Atas Tanah Negara

Berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun

2. Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

Berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25

tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

3. Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

Berjangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang.

2) Pemegang Hak

Nama pemegang hak dapat kita ketahui dalam Buku Tanah kolom kedua bagian atas. Di dalam Buku Tanah juga dicatat dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah. Misalnya, apabila terjadi transaksi jual beli, maka nama pemegang hak yang terdahulu akan dicoret oleh pejabat yang berwenang (BPN) dan selanjutnya dicantumkan pemegang hak yang baru dan begitu seterusnya, pokoknya nama pemegang hak yang lama dicoret dan nama pemegang hak yang baru dicantumkan, sehingga dari sertifikat tersebut selalu dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanahnya.

3). Beban Di Atas Tanah.

Dari suatu sertifikat juga dapat diketahui apakah ada beban di atas tanah tersebut. Maksudnya, apakah tanah tersebut sedang dalam keadaan diagunkan atau dijaminkan pada suatu bank atau apakah di atas sertifikat tersebut terdapat hak lain, misalnya HGB di atas Hak Milik.

4). Peristiwa Yang Berhubungan Dengan Tanah

Semua peristiwa yang berhubungan dengan tanah tersebut juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) dalam sertifikat tersebut, misalnya peristiwa jual beli, hibah, penyertaan dalam suatu Perseroan Terbatas (PT), pewarisan dan sebagainya.

BAB III

METODE PENELITIAN

Menurut Kartini Kartono, metodologi berasal dari bahasa Yunani yaitu *methodos* yang berarti jalan sampai, *meta* dan *hodos* berarti jalan. Metodologi penelitian ialah cara-cara berpikir dan berbuat yang dipersiapkan dengan baik untuk mengadakan penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.¹⁹ Penelitian merupakan suatu sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan baik dari segi teoritis maupun praktis. Penelitian merupakan suatu bagian pokok dari ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk lebih mendalami segi kehidupan.²⁰ Metode penelitian hukum mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lain. Besar kemungkinan bahwa para ilmuwan dari ilmu-ilmu tertentu dari luar ilmu hukum menganggap penelitian hukum bukan merupakan suatu penelitian yang bersifat ilmiah.²¹ Penelitian selalu menggunakan beberapa metode yang bertujuan untuk mencari kebenaran obyektif terhadap permasalahan yang diteliti. Proses dalam melaksanakan penelitian merupakan hal yang penting untuk mengetahui permasalahan yang terjadi, selanjutnya dapat berkembang menjadi suatu gagasan teori baru yang merupakan proses yang tidak ada habisnya. Metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini adalah :

¹⁹Kartini kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Mandar Maju, Bandung,1996, Hlm.20

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Pres, Jakarta, 1986, Hlm. 3

²¹ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja GrafindoPersada, Jakarta, 2001, Hlm. 1

A. Metode Pendekatan (Approach)

Metode Pendekatan dalam penelitian ini adalah Metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang doktrinal biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu peraturan perundangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjanahukum terkemuka.²² Penelitian ini difokuskan mengenai pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

B. Bahan Penelitian

Bahan penelitian memerlukan sumber-sumber penelitian yang disebut bahan hukum, baik hukum primer maupun sekunder.²³ Bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Adapun pengertian dari data primer dan data sekunder adalah sebagai berikut :

1) **Data primer** yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian lapangan ini dimaksudkan untuk memperoleh data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

2) **Data sekunder**, yaitu data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dengan cara mengadakan penelitian terhadap bahan hukum.

Bahan hukum yang diteliti dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

²² Soerjono dan H. Abdurrahman, *Metode Penelitian; Suatu Pemikiran dan Penerapan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, Hlm 56

²³ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, Hlm.47

- 1) **Bahan hukum primer**, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, dalam penelitian ini bahan hukum primer berupa :
- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - b) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
 - e) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap
 - f) Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Kepala BPN No.422 dan No. 3/SKB/2004, tentang Sertifikat Tanah Wakaf
 - g) Surat Edaran Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor.37/Kep-7.1/I/2017 Tanggal 31 Januari 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
 - h) Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-300/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - i) Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS-400/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran

Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis;

j) Petunjuk Teknis Nomor 345/2.1-100/I/2017 tanggal 19 Januari 2017 tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2) **Bahan hukum sekunder**, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, literature, artikel yang berhubungan dengan penelitian ini.

C. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini digunakan ialah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, akurat terhadap suatu obyek yang ditetapkan untuk menemukan sifat-sifat, karakteristik-karakteristik serta faktor-faktor tertentu, di mulai dari faktor dan teori yang umum yang dipublikasikan terhadap data yang diperoleh untuk menjawab permasalahan, dan kemudian dianalisis dalam bentuk laporan penelitian.

D. Populasi dan Sampel

1) Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek pengamatan atau obyek penelitian. Oleh karena banyaknya obyek yaitu menjadi populasi maka tidak memungkinkan untuk diteliti secara keseluruhan sehingga peneliti mengambil sampel.

2) Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Sampel yang di ambil dalam penelitian ini adalah pelaksanaan pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Botoputih Kecamatan Tembarak Kabupaten Temanggung. Kemudian dari sampel yang telah ditentukan, penulis menentukan responden yang dapat mendukung penelitian ini, di antaranya:

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung
- b. Kantor Desa Botoputih Kecamatan Tembarak Kabupaten Temanggung
- c. Kantor Urusan Agama di wilayah Kabupaten Temanggung.

Penentuan responden tersebut didasarkan pada metode *non-randomsampling* atau *purposive sampling*, artinya tidak semua unsure dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi sampel. Pemilihan sampel didasarkan pada ciri-ciri khusus yang mempunyai hubungan dengan permasalahan penelitian.²⁴

E. Alat Penelitian

1) Studi Kepustakaan

Melalui studi pustaka, penulis mempelajari, mengolah dan menelaah bahan-bahan hukum, baik literatur maupun perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini guna mendapatkan landasan teori yang kuat.

²⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998, Hlm. 127

2) *Wawancara/Interview*

Wawancara/Interview adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada responden merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi. Dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara tidak terstruktur yaitu peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang berisi pertanyaan yang akan diajukan secara spesifik , dan hanya memuat poin-poin penting masalah yang ingin digali dari responden secara relevan dalam ruang lingkup permasalahan yang diteliti diperoleh data yang akurat dari pertanyaan yang diajukan.

F. Metode Analisis Data

Data yang telah di peroleh dari penelitian baik data primer maupun sekunder, selanjutnya diolah dan dianalisa dengan analisa kualitatif. Analisa kualitatif adalah suatu tata cara penulisan yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan juga perilaku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Sampai disajikan dalam bentuk laporan hasil penelitian.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Prosedur Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah di Desa Botoputih, yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis serta Satgas Fisik Kabupaten Temanggung, berhasil mewujudkan pensertifikatan tanah wakaf untuk mushola, TPQ dan bandha masjid sesuai dengan persyaratan pewakafan tanah berdasarkan semua peraturan-peraturan yang terkait lainnya.

2. Kendala Pelaksanaan Pensertifikatan Wakaf Melalui PTSL di Desa Botoputih Kabupaten Temanggung

Pelaksanaan pensertifikatan wakaf melalui PTSL ini tentunya menemui beberapa kendala dan cara mengatasinya diantaranya :

- a. Wakif yang telah meninggal dunia, membutuhkan persetujuan dari seluruh ahli waris untuk melengkapi persyaratan. Sedangkan bila ada salah satu ahli waris yang enggan memberikan persetujuan. Maka diadakan mediasi antara ahli waris yang kurang berkenan dengan nadzir. .
- b. Lemahnya kualitas hasil PTSL, sehingga diadakan kontrol hasil kerja dengan koordinasi Satgas terkait termasuk Panitia Ajudikasi Percepatan untuk meningkatkan standart kualitas hasil pekerjaannya kepada masyarakat.

B. SARAN

1. Panitia Ajudikasi Percepatan PTSL dan Satgas Yuridis bersama Satgas Fisik di Kabupaten Temanggung diharapkan dalam menjalankan tugasnya melaksanakan kegiatan PTSL dapat menjaga atau bahkan meningkatkan sikap profesionalnya yang selama ini telah terbentuk, sehingga pelaksanaan PTSL dapat berhasil dengan lebih baik dari yang sudah-sudah dan mendapat kepercayaan yang kuat dari masyarakat Kabupaten Temanggung.
2. Perlunya mensosialisasikan kegiatan pensertifikatan tanah wakaf terhadap masyarakat luas mengingat masih banyaknya Nadzir yang masih enggan mengurus pensertifikatan tanah wakaf.
3. Waktu pelaksanaan PTSL tidak diburu-buru supaya bisa didapatkan hasil yang berkualitas.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, PT Penerbit Djambatan, Jakarta, 2007.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, PT Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005.
- S W Sumardjono, Maria. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2007.
- Soerjonodan H. Abdurrahman, *Metode Penelitian; Suatu Pemikiran dan Penerapan*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1998.
- Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Kartini, Kartono. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996.
- Soekanto Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Sutedi, Adrian. *Kekuasaan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, 2006.
- AP. Parlindungan, *Komentar Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1998.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Pres, Jakarta, 1986.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Jakarta, 2003.

Hermanes. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Yayasan Karya Dharma Institut Ilmu Pemerintahan, Jakarta, 1994.

Al Rasyid, Harun. *Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.

B. PERATURAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak-Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 37/Kep-7.1/I/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bidang Yuridis 2017

Petunjuk Teknis Pengukuran Bidang Tanah Sistematis Lengkap 2017

C. WEBSITE

<http://www.bpn.go.id>

<http://www.jurnalhukum.com>