

**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

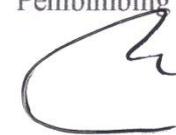
Dekan

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.,MHum  
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
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika Skripsi.....	7
<b>BAB II TELAAH PUSTAKA</b>	
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.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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,

---

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

<sup>2</sup>Ibid, 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.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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

- a. Untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada

---

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

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

**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

---

<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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

---

<sup>6</sup> Ibid, Hlm.45

<sup>7</sup> www.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.<sup>8</sup>

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**

---

<sup>8</sup>Irawan 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.<sup>9</sup> 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

---

<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup>

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

---

<sup>10</sup>A.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.<sup>11</sup> 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

---

<sup>11</sup> 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.<sup>12</sup> Sedangkan wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda

---

<sup>12</sup>[www.jurnalhukum.com](http://www.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 Pensertifikatan 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 mendaftarkan/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.<sup>13</sup>

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 :

---

<sup>13</sup>Petunjuk 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.<sup>14</sup>.

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

---

<sup>14</sup>Petunjuk 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 Komputersasi Kegiatan Pertanahan (KKP) dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengukuran dan pemetaan bidang tanah.<sup>15</sup>

## **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

---

<sup>15</sup>Petunjuk 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.<sup>16</sup>

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

---

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

sebaliknya di Pengadilan dengan alat bukti lain.<sup>17</sup>

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.<sup>18</sup>

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

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, Hlm.502

<sup>18</sup> 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 berbeda-beda 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.<sup>19</sup> 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.<sup>20</sup> 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.<sup>21</sup> 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 :

---

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

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI, Pres, Jakarta, 1986, Hlm. 3

<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup> 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.<sup>23</sup> 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.

---

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

<sup>23</sup> 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.<sup>24</sup>

## **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.

---

<sup>24</sup> 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 IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Penerapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Botoputih**

Desa Botoputih terletak di Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung. Desa ini terpilih menjadi salah satu lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) karena memenuhi kriteria untuk menjadi peserta PTSL. Kantor pertanahan Kabupaten Temanggung menetapkan Desa Botoputih sebagai salah satu lokasi PTSL dengan memperhatikan peta kerja untuk mengetahui subyek dan obyek seseorang didalam desa tersebut, dan dengan data pajak tanah, untuk mengetahui jumlah bidang tanah yang belum bersertifikat. Dari sini diketahui bahwa jumlah bidang tanah di Desa Botoputih masih banyak yang belum bersertifikat. Sehingga pada tahun anggaran 2017, Desa Botoputih mendapatkan volume pendaftaran tanah sebanyak 2.304 bidang tanah termasuk 20 bidang tanah wakaf.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan pengembangan dari program PRONA yang merupakan program tahunan pemerintah. Yang membedakan PTSL dengan PRONA diantaranya adalah:

- 1) Adanya batasan luas tanah maksimal untuk obyek PRONA, sedangkan untuk PTSL tidak dibatasi luasnya.
- 2) Jumlah bidang tanah yang dapat didaftarkan atas nama seseorang/satu peserta paling banyak 2 bidang tanah. Sedangkan untuk PTSL tidak dibatasi untuk satu nama peserta bisa mendaftarkan lebih dari 2 bidang tanah.

- 3) Jangka waktu pengumuman hanya 30 hari, sedangkan untuk PTSL hanya membutuhkan waktu pengumuman lebih singkat yaitu 14 hari.
- 4) Hanya meliputi pensertifikatan kepemilikan hak milik atas nama pribadi, sedangkan untuk PTSL meliputi seluruh obyek tanah, termasuk tanah wakaf.

Menurut Bapak Ahmad Tanwir Sanata selaku Kepala Desa Botoputih, banyak tanah hak milik yang belum bersertifikat karena besarnya biaya pendaftaran tanah yang dibebankan kepada masyarakat dan ada kecenderungan dalam masyarakat bahwa tanpa sertifikat kepastian hukum hak atas tanah akan cukup terjamin. Sehingga mereka enggan untuk mengurus pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Dan banyak tanah wakaf yang belum bersertifikat karena hal yang sama seperti masalah biaya dan kesadaran masyarakat terhadap peraturan yang rendah.<sup>25</sup> Dengan demikian akan mudah dipahami, bila masyarakat pedesaan seperti di Desa Botoputih yang masih tradisional, selama ini sudah terbiasa dan sangat akrab dengan tatacara yang sederhana dalam berbagai hubungan diantara mereka tidak banyak dibutuhkan banyak prosedur dan bukti tertulis. Sedangkan menurut Aswadi selaku Nadzir dari Desa Botoputih, untuk tanah wakaf yang belum bersertifikat, dikarenakan adanya rasa kepercayaan kepada wakif dan keluarga ahli waris wakif yang dirasa tidak mungkin akan mengambil tanah yang telah diwakafkan, serta dianggap tidak akan terjadi sengketa, maka nadzir sebagai pengurus tanah wakaf menganggap tidak perlu didaftarkan

---

<sup>25</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad Tanwir Sanata, Kepala Desa Botoputih, tanggal 4 Juni 2017, pukul 10.00 WIB

sertifikat wakafnya.<sup>26</sup>

Tanpa Nadzir pahami bahwa pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Karena bila ada konflik/berselisih paham dengan yang lain mengenai batas bidang tanah yang dimiliki, masyarakat sesegera mungkin mengatasinya dengan jalan bermusyawarah agar tidak ada yang dirugikan satu sama lain. Namun bila seluruh tanah telah bersertifikat maka tentunya akan mengurangi angka konflik sengketa tentang tanah. Karena dengan sertifikat, masyarakat akan diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, karena 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 sebaliknya di Pengadilan dengan alat bukti lain.<sup>27</sup>

Kesulitan akan datang ketika keluarga dari wakif ingin mengalihkan lagi haknya itu kepada pihak keluarga, atau ada pihak lain yang mensertifikatkan tanah wakaf tersebut menjadi sertifikat tanah hak milik. Maka walaupun sebenarnya merupakan tanah wakaf, hal itu tidak dapat dibuktikan karena belum adanya sertifikat wakaf.

Menurut Bapak H. Sujari, S. Ag selaku Kepala KUA dan PPAIW, dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini akan sangat

---

<sup>26</sup> Wawancara dengan Bapak Aswadi, Nadzir Desa Botoputih, tanggal 4 Juni 2017, pukul 10.00 WIB

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, Hlm.45

membantu dalam hal peningkatan legalisasi ikrar wakaf dan pembuatan akta ikrar wakaf. Karena akan sangat disayangkan bila perbuatan mulia seperti pewakafan tanah ini tidak dianggap sah secara hukum karena belum ada Ikrar Wakaf yang sah dimata hukum dan Akta Ikrar Wakaf, serta tidak diurus sertifikat wakafnya.<sup>28</sup>

Dari pengamatan dilapangan juga diketahui bahwa pengurusan pengurusan tanah/pensertifikatan tanah tidaklah demikian sederhana, sering setelah bertahun-tahun belum juga selesai. Sementara masyarakat menemui kenyataan bahwa setelah beberapa puluh tahun bahkan secara turun temurun tanah tertentu yang mereka miliki, mereka tidak pernah mengalami kesulitan apa-apa. Mereka merasa bahwa pemilikan tanah dengan cara seperti itu selama ini cukup “aman”. Disinilah terletak masalah dalam rangka ingin menjalankan fungsi hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Kebiasaan sertifikasi akan berdampak buruk bagi perkembangan pengelolaan dan pengembangan tanah wakaf.

Sedangkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendaftaran dan pensertifikatan tanah wakaf bertujuan agar tanah wakaf terlindungi dengan adanya sertifikat wakaf. Karena pada hakekatnya sertifikat wakaf bukanlah sertifikat tanah yang bisa digunakan untuk dikomersilkan. Tetapi bila tidak segera didaftarkan sertifikat wakafnya, tidak dipungkiri bisa terjadi pendaftaran tanah oleh pihak lain. Karena biasanya ketika harga tanah sudah mahal, keluarga/ahli waris wakif dikhawatirkan akan mempersoalkan

---

<sup>28</sup> Wawancara dengan H. Sujari, S. Ag selaku Kepala KUA dan PPAIW, tanggal 20 Juli 2017, pukul 11.00 WIB

kembali tanah yang telah diwakafkan.

## **B. Prosedur Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap**

Menurut Bapak Rohmadi A, Ptnh selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah, pada dasarnya prosedur pensertifikatan tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sama seperti pensertifikatan tanah hak milik melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Namun ada beberapa persyaratan pokok yang membedakannya, yaitu kelengkapan berkas seperti kelengkapan berkas yang harus dipenuhi pada pendaftaran tanah wakaf rutin. Diantaranya pada pensertifikatan tanah wakaf ini harus dilampiri Ikrar Wakaf, Akta Ikrar Wakaf, Surat Pengesahan Nadzir, Surat Pengantar dari KUA, Surat Keterangan Kepala Desa tentang Perwakafan Tanah Milik, Berita Acara Kesaksian, Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah oleh Nadzir.<sup>29</sup>

Prosedur Tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dilaksanakan dengan prosedur dan mekanisme sesuai dalam 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 meliputi 10 tahap, yaitu :

### **Tahap I**

#### **Persiapan (Sosialisasi, Penetapan Lokasi, Perencanaan Tenaga dan**

---

<sup>29</sup> Wawancara dengan Bapak Rohmadi A, Ptnh selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah, tanggal 5 Juli 2017, pukul 15.00 WIB

## **Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan, Pelatihan)**

Persiapan dilakukan pada Bulan Kesatu

### **a. Sosialisasi**

Menurut Bapak Drs. Djoko Muljono, M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung memberikan informasi akan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kepada pihak desa secara langsung, yaitu dengan mengundang perwakilan dari perangkat desa terpilih untuk mengikuti sosialisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Desa terpilih ini ditentukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, dengan memperhatikan jumlah kuota yang diberikan oleh Kantor Wilayah BPN Jawa Tengah serta memilih desa yang masih sedikit dalam melakukan pendaftaran tanah berdasarkan dari data pajak tanah.<sup>30</sup>

Desa yang terpilih ini salah satunya adalah Desa Botoputih Kecamatan Tembarak Kabupaten Temanggung. Menurut Bapak Ahmad Tanwir Sanata, selaku Kepala Desa Botoputih, di Desa Botoputih tidak hanya memerlukan pendaftaran tanah kepemilikan tanah perorangan saja tetapi juga pendaftaran tanah wakaf sangat dibutuhkan. Karena ada 20 bidang tanah wakaf yang belum disertifikatkan dan ada ribuan tanah hak milik yang belum bersertifikat. Hal ini dikarenakan kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya pensertifikatan tanah termasuk dalam hal

---

<sup>30</sup> Wawancara dengan Bapak Drs. Djoko Muljono, M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung, tanggal 6 Juli 2017, pukul 15.00 WIB

ini tanah wakaf. Selain itu karena biaya dan proses pensertifikatan yang masih dianggap merepotkan, membuat masyarakat enggan untuk mengurus di Kantor Pertanahan.<sup>31</sup>

Sehingga dengan adanya program “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)” maka 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 secara gratis. Oleh karena itu, Masyarakat Desa Botoputih sangat antusias dan berterima kasih sekali kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung yang telah mengikut sertakan Desa Botoputih kedalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### **b. Penetapan Lokasi dan Jumlah Bidang**

- 1) Lokasi disiapkan dan ditetapkan oleh Kantor Pertanahan, dengan memperhatikan peta kerja untuk mengetahui subyek dan obyek seseorang didalam desa tersebut. Untuk tanah wakaf subyeknya seorang Nadzir dan obyeknya berupa tanah wakaf. Untuk Desa Botoputih mendapat kuota pendaftaran 2.243 bidang tanah hak milik dan 20 bidang tanah wakaf.
- 2) Satgas Yuridis dan Satgas Fisik dibentuk untuk membantu Panitia dibentuk pada desa/kelurahan.

#### **c. Perencanaan Tenaga Panitia dan Satgas Yuridis**

---

<sup>31</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad Tanwir Sanata selaku Kepala Desa Botopuih, tanggal 3 Juni 2017, pukul 15.00 WIB

- 1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah melakukan inventarisasi jumlah pegawai yang dapat ditugaskan sebagai panitia dan Satgas Yuridis.
- 2) Satu Panitia dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap disebut Panitia Ajudikasi Percepatan berjumlah 4 orang pegawai Badan Pertanahan Nasional ditambah satu dari kelurahan/desa, dan keanggotaannya dapat ditambah sesuai kebutuhan.
- 3) Untuk pengumpulan data yuridis, Panitia Ajudikasi Percepatan dibantu oleh Satgas Yuridis.
- 4) Pengumpulan dan analisis data yuridis diselesaikan dalam satu tahun anggaran dengan memperhatikan jangka waktu tahapan kegiatan.
- 5) Panitia adjudikasi percepatan mempunyai tugas:
  - Menganalisis/mengolah data yuridis yang terkumpul tentang bidang-bidang tanah yang dapat disertifikatkan atau tidak dapat disertifikatkan.
  - Mengkatagorikan masing masing data yuridis ke dalam kluster 1 ,2, 3, dan 4.
  - Melakukan pemeriksaan tanah bersama anggota Panitia Ajudikasi lainnya.
  - Melaksanakan pengumuman data yuridis dan mengesahkan hasil pengumuman data yuridis dan data fisik bersama anggota Panitia Ajudikasi lainnya.
  - Menyiapkan Surat Keputusan Penetapan Hak dan Surat Keputusan

Penegasan/Pengakuan Hak.

- Menyiapkan proses pembukuan hak dan penerbitan sertifikat.
- 6) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak dan Surat Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak, Pembukuan Hak dan penerbitan sertifikat hak tanah berdasarkan pen delegasian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung.
  - 7) Sekretaris Panitia Ajudikasi Percepatan bertugas melaksanakan tugas administrasi/kesekretariatan.

**d. Pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan**

- 1) Penyiapan pembentukan Panitia Ajudikasi Percepatan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung.
- 2) Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Dalam hal diperlukan, anggota panitia dapat ditunjuk pegawai dari komponen seksi lain selain dari seksi Hubungan Hukum Keagrarian dan Infrastruktur Keagrariaan di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung.

**e. Pelatihan**

Untuk mempersiapkan kelancaran pelaksanaan tugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, perlu dilakukan pelatihan teknis “Pendaftaran Tanah Sistematis Bidang Yuridis”, bagi Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis yang meliputi materi pengumpulan data yuridis,

pengolahan data yuridis dan tata laksana kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.

## **TAHAP II**

### **Penyuluhan**

Penyuluhan selambat – lambatya dilakukan pada Bulan Kedua

Penyuluhan di Desa Botoputih dihadiri oleh para peserta PTSL yang ditentukan oleh pemerintah Desa Botoputih. Penyuluhan dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis bersama Satgas Fisik Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung.

Secara lengkap penyuluhan ini meliputi :

- 1) Penyampaian tahapan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, penyampaian syarat dokumen yuridis yang perlu disiapkandiantaranya bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Letter C/Petuk Desa, dan foto copy SPPT PBB, dan blanko permohonan pendaftaran tanah. Khusus untuk pensertifikatan wakaf ini harus dilampiri Ikrar Wakaf, Akta Ikrar Wakaf, Surat Pengesahan Nadzir, Surat Pengantar dari KUA, Surat Keterangan Kepala Desa tentang Perwakafan Tanah Milik, Berita Acara Kesaksian, Surat Pernyataan Pengusaan Fisik Bidang Tanah oleh Nadzir, jadwal pengumpulan data yuridis tersebut, dan kluster hasil akhir kegiatan ajudikasi percepatan oleh Panitia Ajudikasi Percepatan dan Satgas Yuridis bersama Satgas Fisik Kantor Pertanahan.

- 2) Mengajak masyarakat partisipasi secara aktif dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 3) Penjelasan tentang pembiayaan yang disediakan oleh Pemerintah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

### **TAHAP III**

#### **Pengumpulan Data Yuridis**

Pengumpulan data yuridis selambat-lambatnya dilakukan pada Bulan Ketiga

- 1) Pengumpulan/inventarisasi data yuridis dilakukan oleh Satgas Yuridis  
Pelaksanaan pengumpulan data yuridis dilaksanakan bersamaan waktunya dengan pengukuran yang dilakukan oleh Satgas Fisik.
- 2) Inventarisasi/pengumpulan data yuridis dilakukan dengan formulir-formulir isian inventarisasi dan identifikasi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- 3) Mendokumentasikan hasil inventarisasi/pengumpulan data yuridis.

Untuk memperlancar pendaftaran tanah sistematis lengkap, Kepala Kantor Pertanahan dapat menetapkan unsur dari Desa seperti Perangkat Desa untuk melaksanakan pengumpulan data yuridis. Untuk tanah wakaf, pengumpulan data yuridis dibantu oleh Nadzir.

Seorang Nadzir perorangan dari desa, bertugas mengurus ikrar wakaf dan akta ikrar wakaf yang merupakan syarat pokok dalam pensertifikatan tanah wakaf di KUA. Menurut Bapak Aswadi selaku Nadzir, dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sangat membantu didalam percepatan legalisasi asset tanah wakaf dari Letter C/Petuk Desa. Pewakafan

tanah ini menurut beliau sudah ada sejak tahun 1990-an, sehingga wajar saja bila sampai hari ini sudah ada 20 tanah wakaf, tetapi belum bersertifikat. Karena selain terkendala biaya juga terkendala proses yang memakan banyak waktu, dan dianggap tidak akan ada sengketa tentang perwakafan sehingga beliau enggan untuk mengurusnya.<sup>32</sup>

#### **TAHAP IV**

##### **Pengolahan Data Yuridis dan Pembuktian Hak**

Data yuridis yang diinventarisasi/terkumpul dilakukan analisis oleh Panitia Ajudikasi Percepatan, menyangkut data kepemilikan yang menunjukkan hubungan hukum antara peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hasil inventarisasi data yuridis dikelompokkan ke dalam 4 (empat) kluster, yaitu :

- a. KLUSTER 1 (satu) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya.
- 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. Panitia Ajudikasi Percepatan melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

- 1) Panitia Ajudikasi Percepatan dapat melakukan pembukuan hak dengan mengosongkan nama pemegang haknya;

---

<sup>32</sup> Wawancara dengan Aswadi, Nadzir Desa Botoputih, tanggal 6 Juni 2017, pukul 11.00 WIB

- 2) Panitia Ajudikasi Percepatan menerbitkan sertifikat hak atas tanah setelah ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan amar putusannya menyatakan salah satu pihak sebagai yang berhak;
  - 3) Kepala Kantor Pertanahan menandatangani dan menerbitkan sertifikat apabila putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terbit setelah tahun anggaran kegiatan pendaftaran tanah sistematis berakhir, tanpa mengganti buku tanah yang telah ditandatangani Panitia Ajudikasi Percepatan.
- c. KLUSTER 3 (tiga) yaitu bidang tanah yang data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikat.
  - d. KLUSTER 4 (empat) yaitu bilamana subyek dan obyek tidak memenuhi syarat untuk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena sudah bersertifikat.

## **TAHAP V**

### **Pemeriksaan Tanah**

Pemeriksaan tanah dilakukan untuk memastikan keterangan yang tertuang di dalam data yuridis sesuai dengan keadaan di lapangan. Dilakukan dengan cara menggali informasi yang meliputi kesesuaian nama dan profesi peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Membandingkan keterangan yang tertera di dalam formulir isian inventarisasi dan dokumen/data yuridis dengan kesesuaian dengan kondisi penguasaan, penggunaan tanah tersebut di lapangan, serta kesesuaian letak, batas dan luas yang tertuang dalam data fisik

berupa Peta Bidang Tanah dengan kenyataan di lapangan. Hasil pemeriksaan tanah mendukung analisis terhadap data yuridis.

## **TAHAP VI**

### **Pengumuman**

Hasil pemeriksaan tanah yang menyimpulkan dapat dibukukan dan atau diterbitkannya sertifikat hak atas tanah atas satu bidang tanah diumumkan dalam papan pengumuman di Kantor Pertanahan dan/atau Kantor Kelurahan/Desa lokasi bidang tanah tersebut selama 14 hari kerja, dengan tujuan untuk diketahui khalayak masyarakat dan memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyampaikan keberatan jika ada keberatan.

Menurut Bapak Rohmadi A, Ptnh, dalam pensertifikatan tanah wakaf melalui PTSL ini sangat menguntungkan karena jangka waktu pengumumannya hanya 14 hari kerja, sedangkan dalam pensertifikatan tanah secara sporadik jangka waktu pengumumannya 60 hari kerja.<sup>33</sup>

## **TAHAP VII**

### **Pengesahan**

Hasil dari pengumuman yang tidak ada keberatan didalamnya, selanjutnya disahkan dalam Berita Acara Hasil Pengumuman oleh Panitia Ajudikasi Percepatan.

## **TAHAP VIII**

### **Penerbitan SK Penetapan Hak dan SK Penegasan/Pengakuan Hak**

---

<sup>33</sup> Wawancara dengan Bapak Rohmadi A, Ptnh selaku Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah, tanggal 5 Juli 2017, pukul 15.00 WIB

- a) Berdasarkan Berita Acara Hasil Pengumuman Panitia Ajudikasi Bidang Yuridis Menyiapkan Naskah SK Penetapan Hak atau SK Penegasan/Pangakuan Hak;
- b) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Surat Keputusan Penetapan Hak atau Surat Keputusan Penegasan/Pengakuan Hak;

## **TAHAP IX**

### **Pembukuan Hak**

- a) Panitia Ajudikasi Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Buku Tanah;
- b) Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan menandatangani Buku Tanah;

## **TAHAP X**

### **Penerbitan dan Penyerahan Sertifikat**

Setelah Panitia Ajudikasi Bidang Yuridis menyiapkan/mencetak Sertifikat Hak Atas Tanah Wakaf maka dapat diterbitkan sertifikat tanah wakaf atas nama Nadzir kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Kemudian Panitia Ajudikasi Percepatan menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah Wakaf kepada Nadzir atau kuasanya dengan mencatatnya dalam daftar isian penyerahan Sertifikat.

### **Analisis**

Berdasarkan penelitian yang saya lakukan dan saya melakukan wawancara dengan beberapa nara sumber, baik itu wawancara dengan Nadzir Desa Botoputih, Sekertaris Desa Botoputih, Kepala Desa Botoputih dan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung. Menurut analisis saya prosedur pelaksanaan kegiatan pensertifikatan tanah wakaf melalui PTSL

berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu dari mulai pemilihan lokasi sampai dengan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap. Nadzir yang tadinya merasa enggan untuk melakukan pensertifikatan tanah wakaf, sekarang sudah bisa mendapatkan sertifikat Hak Atas Tanah Wakaf dengan cepat dan gratis. Keuntungan pensertifikatan tanah wakaf melalui PTSL adalah tidak dipungut biaya untuk biaya ukurnya dan jangka waktu perolehan sertifikatnya yang cepat dan praktis. Karena dibandingkan dengan pensertifikatan tanah wakaf tanpa melalui PTSL yang cenderung memakan waktu hingga satu tahun dan membutuhkan biaya ukur.

### **C. Kendala Didalam Pelaksanaan Pensertifikatan Tanah Wakaf Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf melalui PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Sistematis Lengkap, serta diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dan 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.

Akan tetapi tentunya dalam hal pelaksanaan kegiatan pensertifikatan tanah wakaf melalui PTSL di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung terdapat beberapa kendala mulai dari persiapannya hingga tahap penyelesaiannya. Salah satu kendalanya diantaranya adalah kelengkapan berkas persyaratan pendaftaran tanah wakafnya yaitu “Ikrar Wakaf”. Perwakafan tanpa Ikrar Wakaf tentunya akan mengakibatkan tidak terpenuhinya unsur perwakafan. Untuk membuktikan adanya Ikrar wakaf, adalah dengan cara menuangkan Ikrar wakaf tersebut kedalam Akta Ikrar Wakaf (AIW) yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Peraturan perundangan mencantumkan Ikrar wakaf merupakan salah satu unsur yang harus dipenuhi pada saat perwakafan dilangsungkan di depan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf karena untuk meminimalisir persoalan-persoalan yang mungkin timbul terhadap harta wakaf dikemudian hari.

Hal ini menjadi kendala saat perwakafaan tanah dilakukan dengan wakaf lisan, sedangkan wakif telah meninggal dunia. Sehingga tidak ada Ikrar wakaf dan Akta Ikrar Wakafnya. Maka dibutuhkan surat persetujuan dan kuasa dari seluruh ahli waris kepada seorang wakif yang mewakili seluruh ahli waris untuk melaksanakan Ikrar wakaf dan mengurus Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf. Seorang wakif yang mewakili seluruh ahli waris dari wakif ini akan mengurus Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf dengan disaksikan dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

Namun ketika salah satu ahli waris ada yang kurang berkenan dikarenakan merasa nadzir kurang memanfaatkan tanah wakaf dengan baik. Sehingga mengulur waktu untuk memberikan persetujuan, sedangkan program PTSL ini diperlukan kecepatan dalam pelaksanaannya. Maka Kantor Pertanahan memberi solusi untuk diadakan mediasi antara ahli waris yang kurang berkenan tersebut dengan nadzir sehingga ahli waris dari wakif berkenan untuk mewakafkan tanah.

Kendala yang lainnya diantaranya adalah pelaksanaan kegiatan PTSL yang dituntut cepat dalam penyelesaiannya, mengakibatkan lemahnya kualitas hasil PTSL. Diantaranya data yuridis berupa alas hak atas tanah yang masih banyak diragukan. Ini disebabkan karena jumlah volume yang begitu banyak dan diharuskan cepat dalam pelaksanaannya dengan waktu yang relatif singkat. Sehingga dalam pengambilan datanya dikhawatirkan pihak dari desa memberikan data alas hak seadanya. Hal ini tentunya akan menghasilkan data yang kurang valid. Untuk mengatasi hal tersebut Satgas Yuridis melakukan pengecekan kembali sebelum sertifikat dibagikan, demi mendapatkan hasil yang valid dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Serta langkah yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan adalah dengan koordinasi dengan Satgas Yuridis termasuk Panitia Ajudikasi Percepatan untuk meningkatkan standart kualitas hasil pekerjaannya.

### **Analisis**

Berdasarkan penelitian yang saya lakukan, keberhasilan dalam pelaksanaan pensertifikatan tanah wakaf melalui PTSL di Kantor Pertanahan

Kabupaten Temanggung tentunya tidak terlepas dari kendala-kendala yang ditemui. Mulai dari tidak semua kelengkapan persyaratan Ikrar wakaf dan Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf yang dapat segera diurus. Dikarenakan ada salah satu dari ahli waris wakif yang telah meninggal yang enggan memberi persetujuan tentang pewakafan. Sehingga Kantor Pertanahan memberikan solusi untuk diadakan mediasi antara ahli waris yang kurang berkenan dan nadzir. Supaya ahli waris dari wakif bersedia memberikan persetujuan untuk mewakafkan tanah.

Kemudian pelaksanaan PTSL yang dituntut cepat dalam penyelesaiannya mengakibatkan lemahnya kualitas hasil PTSL. Diantaranya data yuridis berupa alas hak atas tanah yang masih banyak diragukan. Ini sebabkan karena jumlah volume yang begitu banyak dan diharuskan cepat dalam pengambilan datanya sehingga dikhawatirkan pihak dari desa memberikan data alas hak yang seadanya. Hal ini tentunya akan menghasilkan data yang kurang valid. Untuk mengatasi hal tersebut, Satgas Yuridis melakukan pengecekan kembali demi mendapatkan hasil yang valid dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Serta Kantor Pertanahan melakukan koordinasi dengan Satgas Yuridis termasuk Panitia Ajudikasi Percepatan untuk meningkatkan standart kualitas hasil pekerjaannya.

## **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>

# LAMPIRAN

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama : Nur Arifah  
Tempat, Tgl Lahir : Temanggung, 03 Mei 1991  
NPM : 13.0201.0004  
Alamat : Desa Lungge Rt.03 Rw.03 Kecamatan Temanggung,  
Kabupaten Temanggung  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya susun dengan judul :

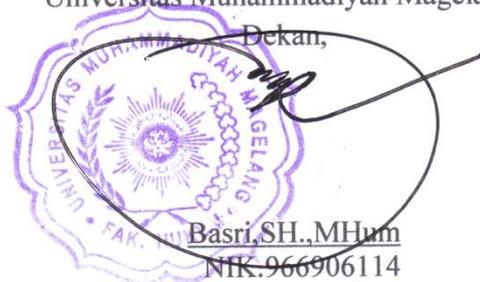
**PENSERTIFIKATAN TANAH WAKAF MELALUI  
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG**

adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat dari Skripsi orang lain. Apabila di kemudian hari pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku/dicabut predikat kelulusan dan gelar kesarjanaannya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan bilamana diperlukan.

Temanggung, 29 Juli 2017

Mengetahui,  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang

Dekan,  
  
  
Basri, SH., MHum  
NIK. 966906114

Yang membuat pernyataan

  
Nur Arifah  
NPM. 13.0201.0004



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEMANGGUNG  
PROVINSI JAWA TENGAH**

*Jl. Jend. Sudirman 150 Temanggung 56218. Telp. (0293) 491131 Fax. (0293) 492617*

**SURAT KETERANGAN**

**Nomor : 569.1/32.23-100.2/UT/2017**

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dengan ini menyatakan :

Nama : NUR ARIFAH  
NPM : 13.0201.0004  
Alamat : Rt. 03 Rw. 03 Desa Lungge, Kecamatan Temanggung  
Kabupaten Temanggung 56251  
Pekerjaan : Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Magelang

Bahwa Mahasiswa tersebut diatas telah benar-benar melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung dari tanggal 05 Juni s/d 24 Juli 2017, guna keperluan tugas akhir skripsi yang berjudul Pensertifikatan Tanah Wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Temanggung, 24 Juli 2017

**An. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Temanggung  
Kepala Sub Bagian Tata Usaha**



**SAMBUNG YULIANTO, S.H  
NIP. 19660603 198903 1 003**



PEMERINTAH KABUPATEN TEMANGGUNG  
KECAMATAN TEMBARAK  
DESA BOTOPUTIH

Pos Kantor: Botoputih RT 004 RW 01 Kec. Tembarak Kab. Temanggung Telp. 085302930325 56261

SURAT PENGANTAR

Nomor : 045.2/ 69

Yang bertandatangan di bawah ini Kepala Desa Botoputih Kecamatan Tembarak menerangkan bahwa:

- . N A M A : NUR ARIFAH  
NMP : 13.0201.03334  
Bagian : Hukum Perdata  
Alamat : Rt 03 Rw 03 Lungge Kecamatan  
Temanggung Kab Temanggung  
. Tempat tgl lahir : Temanggung, 12-11-1975  
Keperluan : Pelaksanaan Research  
. Berlaku mulai : 28 Mei 2017 s/d Selesai  
Keterangan : Bahwa yang bersangkutan benar-benar telah maelakukan  
Research di Desa Botoputih Kec Tembarak Kab  
Temanggung

Demikian untuk menjadikan maklum bagi yang berkepentingan.

Pemohon

  
NUR ARIFAH

Botoputih 20 Juli 2017  
An.Kepala Desa Botoputih  
Sekdes

  
M AZWAR ANAS



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
KANTOR KEMENTERIAN AGAMA KABUPATEN TEMANGGUNG  
KANTOR URUSAN AGAMA KECAMATAN TEMANGGUNG  
Alamat : Jl. Pahlawan No. 19 A Temanggung, Jawa Tengah Kode Pos 56226  
Telepon (0293) 493445; Email: kua\_temanggung@yahoo.com

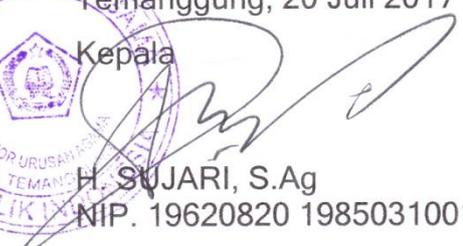
## SURAT KETERANGAN

No : 0322/ Kua. 11.23.16/HM.00/07/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Temanggung Kabupaten Temanggung dengan ini menerangkan bahwa:

1. Nama : NUR ARIFAH
2. NPM : 13.0201.0004
3. Bagian : Hukum Perdata
4. Alamat : Rt. 03/03 Lungge Kec /Kab. Temanggung
5. Keperluan : Pelaksanaan Research
6. Keterangan : Bahwa tersebut di atas benar - benar telah melakukan Research di KUA Kecamatan Temanggung

Demikian surat keterangan ini di buat untuk di pergunakan sebagaimana mestinya.

Temanggung, 20 Juli 2017  
Kepala  
  
H. SUJARI, S.Ag  
NIP. 19620820 1985031001

KANTOR URUSAN AGAMA  
KECAMATAN ...Tembarak.....

Nomor : 180/KUA.11.23.17/BA.01/VI/17 Tembarak  
Lamp. : 1 berhal  
Hal : Pendaftaran tanah wakaf, tgl. 11-04-2017

K e p a d a  
Yth. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Temanggung

di -  
Temanggung

Dengan hormat,

Bersama ini kami sampaikan berkas permohonan pendaftaran tanah wakaf dengan lampiran sebagai berikut :

1. Surat permohonan konversi/penegasan hak.
2. Surat bukti pemilikan tanah.
3. Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf.
4. Surat pengesahan Nadzir.

Demikianlah, selanjutnya mohon dicatat pada buku tanah dan sertifikatnya.  
Terima kasih.

Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan/  
Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf,  
  
IVA NURWARA AJI.SHI  
NIP : 197304281993031003

TEMBUSAN :

1. Kepala Kantor Departemen Agama Kabupaten/Kodya .....
2. Arsip.

Lampiran Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor : 3062/020/VII/2016  
Tanggal : 1 Juli 2016

SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BIDANG TANAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	ASWADI (Nadzir)
NTK	3323020311610002
Agama	Islam
Umur	56 tahun
Pekerjaan	Petani/Pekebun
Jabatan	Ketua
Alamat	Desa Botoputih. Kec. Tembarak. Kab. Temanggung Dusun. Gajog

Dengan ini menyatakan menguasai sebidang tanah yang terletak di :

Jalan	Dusun Gajog
Desa/Kelurahan	Botoputih
Kecamatan	Tembarak
Kabupaten	Temanggung
Kota	Temanggung
Luas	200 M2
Penggunaan	Untuk Wakaf MASJID, Dusun. Gajog

Batas-batas tanah

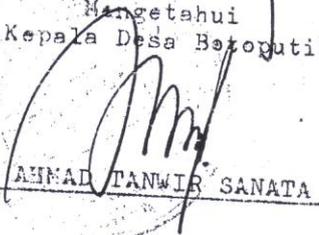
Utara	jalan
Timur	jalan
Selatan	Multazimi
Barat	Multazimi

Bahwa bidang tanah tersebut kami peroleh berdasarkan Wakaf dan telah dikuasai sejak tahun 2017 yang sampai saat ini kami kuasai secara terus menerus, tidak dijadikan jaminan sesuatu hutang, dan tidak dalam keadaan sengketa. Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya dengan penuh tanggung jawab baik secara perdata maupun pidana, apabila di kemudian hari terdapat unsur-unsur yang tidak benar dalam pernyataan ini maka segala akibat yang timbul menjadi tanggung jawab kami dan bersedia dituntut sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta tidak akan melibatkan pihak lain dan kami bersedia sertipikat yang telah kami terima dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.

Saksi-Saksi :

1. M. AZWAR ANAS (  )
2. NGAFIF MAHRUS (  )

Mengetahui  
Kepala Desa Botoputih

  
AHMAD TANWIR SANATA

Dibuat di : Botoputih. 10-04-2017 /20



enyatakan,

Rp. 6000

ASWADI

(.....)

Nazhir

(Pengelola Tanah Wakaf)

IKRAR WAKAF  
BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama lengkap  
Tempat dan tanggal lahir/umur  
Agama  
Pekerjaan  
Jabatan (bagi Wakil Badan Hukum)  
Kewarganegaraan  
Tempat tinggal

MULTAZIMI  
03-12-1964  
Islam  
Petani  
Indonesia  
Desa Botoputih.Kecamatan.Tembarak  
Kabupaten Temanggung  
Diri Sendiri  
Selasa  
14 Rajab 1438 Hijjriyah/11 April 2017

Bertindak untuk dan atas nama  
Pada hari ini  
Tanggal

dengan ini mewakafkan sebidang tanah hak milik saya :

berupa 1)  
Sertifika/Persil 2) nomor  
Kelas Desa  
Ukuran panjang  
Lebar  
Luas

Sebidang tanah Pekarangan  
Leter C. Nomor...  
DI  
20 M  
10 M  
200 M2

Terletak di :  
Desa  
Kecamatan  
Kabupaten/Kolamadya 2)  
Propinsi

Dusun Gajog  
Botoputih  
Tembarak  
Temanggung  
Jawa Tengah

dengan batas-batas :  
Sebelah Timur  
Barat  
Utara  
Selatan

jalan  
Multazimi  
jalan  
Multazimi  
Wakaf Untuk Masjid.Dusun.Gajog

Untuk keperluan 3)  
Wakaf tanah tersebut dilurus oleh Nadzir yang diwakili oleh :

Nama lengkap  
Tanggal lahir/umur  
Agama  
Pekerjaan  
Jabatan dalam Nadzir  
Kewarganegaraan  
Tempat tinggal

ASWADI  
03-11-1964  
Islam  
Petani/Pekebun  
Ketua Nadzir  
Indonesia  
Desa Botoputih.Kec.Tembarak  
Kab. Temanggung

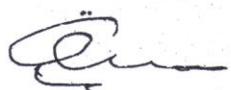
Ikrar Wakaf ini diucapkan/dibacakan 2) di hadapan PPAIW Kecamatan  
Tembarak Kab. Temanggung

Propinsi ..... Jawa Tengah

1. Nama lengkap ..... dengan disaksikan oleh saksi saksi  
 Tanggal lahir/umur ..... M. AZWAR ANAS  
 Agama ..... 35 tahun  
 Pekerjaan ..... Islam  
 Jabatan ..... Perangkat Desa/Sekdes Betoputih  
 Kewarganegaraan .....  
 Tempat tinggal ..... Indonesia  
 2. Nama lengkap ..... Desa Betoputih, Rt 04, Rw 01  
 Tanggal lahir/umur ..... Kecamatan Tembarak  
 Agama ..... NGAFIF MAHRUS  
 Pekerjaan ..... 43 tahun  
 Jabatan ..... Islam  
 Kewarganegaraan ..... Perangkat Desa/Kesra  
 Tempat tinggal .....  
 Indonesia  
 Desa Betoputih, Rt 04, Rw 01.  
 Kecamatan Tembarak

Ikrar wakaf ini dibuat dalam rangkap tiga :  
 Lembar pertama untuk Nadzir,  
 Lembar kedua untuk PPAIW,  
 Lembar ketiga untuk wakif.  
 Demikian Ikrar wakaf ini saya buat atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan pihak lain

Nadzir,

  
 ASWADI

Tembarak, 11-04-2017

Wakil,

  
 6000  
 MULTAZIMI

Saksi-saksi :  
 1. M. AZWAR ANAS

2. NGAFIF MAHRUS

Mengetahui  
 Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan  
 Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf

  
 IVA NURWARA AJI.SHI  
 NIP. 197304281993031003

Keterangan :

- 1). Diisi salah satu dari sawah, pekarangan, kebun atau tambak.
- 2). Coret yang tidak perlu.
- 3). Diisi salah satu dari tujuan wakaf.
  - a. Pembangunan tempat peribadatan, termasuk di dalamnya masjid, langgar dan musholla.
  - b. Keperluan umum, termasuk di dalamnya bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi serta tempat penyantunan anak yatim piatu, tuna netra, tuna wisma atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

AKTA IKRAR WAKAFNomor: 01/W2/Tahun 2017

Pada hari ini, hari Selasa tanggal 14 Rojab. 1438 H. atau tanggal 11 April 2017 M. datang menghadap kepada kami; Nama IVA NURWARA AJI.SHI Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Tembarak Kabupaten/Kotamadya 1) Temanggung yang oleh Menteri Agama dengan peraturannya nomor 1 Tahun 1978 pasal 5 ayat (1) ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang dimaksudkan dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, untuk wilayah Kecamatan Tembarak dengan dihadiri dan disaksikan oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) dan Nadzir yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami 1) dan akan disebutkan di dalam akta ini :

I. Nama lengkap **MULTAZIMI**  
 Tempat dan tanggal lahir/umur **31-12-1964**  
 Agama **Islam**  
 Pekerjaan **Petani/Pekebun**  
 Jabatan (bagi Wakif Badan Hukum)  
 Kewarganegaraan **Indonesia**  
 Tempat tinggal **Desa Betoputih.Kec.Tembarak Kab.Temanggung**  
 selanjutnya disebut WAKIF

II. Nama lengkap **ASWADI**  
 Tanggal lahir/umur **03-11-1961**  
 Agama **Islam**  
 Pekerjaan **Petani/Pekebun**  
 Jabatan dalam Nadzir **Ketua**  
 Kewarganegaraan **Indonesia**  
 Tempat tinggal **Desa Betoputih.Kec.Tembarak Kab.Temanggung**  
 selanjutnya disebut NADZIR.

menerangkan bahwa wakif telah mengikrarkan wakaf kepada Nadzir atas sebidang tanah hak miliknya,

berupa 2)  
 Sertifikat/Persil 1) nomor  
 Kelas Desa  
 Ukuran panjang  
 Lebar  
 Luas  
 Terletak di :  
 Desa  
 Kecamatan  
 Kabupaten/Kotamadya 1)  
 Propinsi  
 dengan batas-batas :  
 Sebelah Timur  
 Barat  
 Utara  
 Selatan  
 Untuk keperluan 3)

**Sebidang tanah**  
**Letak C. Nomor**  
**D. I**  
**20 M**  
**10 M**  
**200 M2**  
**Dusun Gajog**  
**Betoputih**  
**Tembarak**  
**Temanggung**  
**Jawa Tengah**  
**jalan**  
**Multazimi**  
**jalan**  
**Multazimi**  
**Wakaf. Untuk Masjid. Dusun. Gajog**

Masjid Gayak

BENTUK W.2

Dengan dihadiri dan disaksikan oleh :

III. 1. Nama lengkap  
Tanggal lahir/umur  
A g a m a  
Pekerjaan  
Jabatan  
Kewarganegaraan  
Tempat tinggal

M. AZWAR ANAS  
35 tahun  
Islam  
Perangkat Desa Botoputih/Bekdas  
Indonesia  
Desa Botoputih Rt 04 Rw 01 Tembarak  
Kab. Temanggung

2. Nama lengkap  
Tanggal lahir/umur  
A g a m a  
Pekerjaan  
Jabatan  
Kewarganegaraan  
Tempat tinggal

NGAFIF MAHRUS  
43 tahun  
Islam  
Perangkat Desa/Kesra  
Indonesia  
Desa Botoputih Rt 04 Rw 01 Tembarak  
Kab. Temanggung

Akta Ikrar Wakaf dibuat rangkap tiga :

Lembar pertama disimpan oleh PPAIW.

Lembar kedua dilampirkan pada surat permohonan pendaftaran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Lembar ketiga ke Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf tersebut.

Wakif,

*[Signature]*

MULTAZIMI

(.....)

Nadzir,

*[Signature]*

ASWADI

(.....)

Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan/  
Pejabat Peribuat Akta Ikrar Wakaf,



Meterai Rp 6000,-

IYA NURWARA AJI.SHI

NIP 197304281993031003

Saksi-Saksi :

- 1. M. AZWAR ANAS
- 2. NGAFIF MAHRUS

*[Signatures]*

Keterangan :

- 1). Coret yang tidak perlu.
- 2). Diisi salah satu dari sawah, pekarangan, kebun atau tambak
- 3). Diisi salah satu dari tujuan wakaf :
  - a. Pembangunan tempat peribadatan termasuk di dalamnya masjid, langgar dan musholla.
  - b. Keperluan untuk umum termasuk didalamnya bidang pendidikan dari tingkat kanak-kanak, tingkat dasar sampai tingkat tinggi serta tempat penyantunan anak yatim piatu, tuna netra, tuna wisma atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

**SURAT PENGESAHAN NADZIR**

Nomor: 01/W2/ Tahun: 2017

Pada hari ini, hari Selasa tanggal 11 April 2017 langgal 14 Rojab 1438 H, atau Wakaf Wilayah Kecamatan Tembarak M kami Kepala Kantor Urusan Agama/Pejabat Akta Ikrar Kotamadya Temanggung Propinsi Jawa Tengah Kabupaten/ setelah mengadakan penelitian seperlunya, mengesahkan:

- 1. Nama lengkap ASWADI  
 Tanggal lahir/umur 03-11-1961  
 Agama Islam  
 Pekerjaan Petani  
 Kewarganegaraan Indonesia  
 Tempat tinggal Dusun.Gajog.Botoputih.Kec.Tembarak  
 Jabatan dalam Nadzir sebagai Ketua
- 2. Nama lengkap Ngabdul Kholiq  
 Tanggal lahir/umur 27-12-1979  
 Agama Islam  
 Pekerjaan Petani  
 Kewarganegaraan Indonesia  
 Tempat tinggal Dusun.Gajog.Botoputih.Kec.Tembarak  
 Jabatan dalam Nadzir sebagai Sekretaris
- 3. Nama lengkap Fatkhul Azis  
 Tanggal lahir/umur 17-05-1988  
 Agama Islam  
 Pekerjaan Petani/Perangkat Desa  
 Kewarganegaraan Indonesia  
 Tempat tinggal Dusun.Gajog.Botoputih.Kec.Tembarak  
 Jabatan dalam Nadzir sebagai Bendahara
- 4. Nama lengkap  
 Tanggal lahir/umur  
 Agama  
 Pekerjaan  
 Kewarganegaraan  
 Tempat tinggal
- 5. Nama lengkap  
 Tanggal lahir/umur  
 Agama  
 Pekerjaan  
 Kewarganegaraan  
 Tempat tinggal

sebagai Nadzir atas tanah wakaf yang terletak di Desa Botoputih Kecamatan Tembarak Kabupaten/Kotamadya Temanggung Propinsi Jawa Tengah

Surat pengesahan ini berlaku sejak tanggal disahkan.

Disahkan di Tembarak  
 Pada tanggal 11 April 2017  
 Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan/  
 Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf,  
 WAWARA AJI.SHI  
 NIP. 19730428 199303 1003



**Keterangan :**

- 1. Asli Surat Pengesahan tersebut diberikan kepada Nadzir yang bersangkutan.
- 2. Lembar ke 2 (dua) temt.usan kepada Kandepag Kabupaten/Kodya.
- 3. Arsip.