



**PROSES PENDAFTARAN TANAH WAKAF YANG BERASAL DARI  
TANAH NEGARA DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEPARA**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan dalam rangka untuk memperoleh gelar Ahli Madya Manajemen  
Pertanahan pada Universitas Negeri Semarang**

**Oleh**

**Franky Nezmar Agust Harpadi**

**NIM: 3451306016**

**JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

**2009**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tugas Akhir ini telah disetujui oleh Pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Tugas Akhir pada:

Hari : .....

Tanggal : .....

Pembimbing I,

Andi Suhardiyanto, S.Pd.

NIP. 132 319 142

Mengetahui,

Ketua Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan

PERPUSTAKAAN

UNNES

Drs. Slamet Sumarto, M. Pd.

NIP. 130 570 070

## PENGESAHAN KELULUSAN

Tugas Akhir ini telah dipertahankan diidepan sidang Panitia Ujian Tugas Akhir  
Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang pada :

Hari : .....

Tanggal : .....

Penguji Utama

Penguji I

Drs. Setiajid, M. Si.  
NIP. 196006231989011001

Andi Suhardiyanto, S.Pd.  
NIP. 197610112006041002

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ilmu Sosial

Drs. Subagyo. M. Pd  
NIP. 195108081980031003

## PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis di dalam Tugas Akhir ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain, baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam Tugas Akhir ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.



## ABSTRAK

Harpadi, Franky Nezmar Agust. 2009. "*Proses Pendaftaran Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara*". Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan. Fakultas Ilmu Sosial. Universitas Negeri Semarang. Andi Suharsiyanto, S. Pd. 64 Halaman.

Kalimat Kunci : Proses Pendaftaran, Tanah Wakaf, Tanah Negara.

Proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara merupakan salah satu dari berbagai kegiatan yang ada di Kantor Pertanahan. Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam. Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah wakaf adalah untuk menjamin kepastian hak dari penerima hak selanjutnya (nadzir).

Dalam penelitian ini permasalahan yang dihadapi adalah: 1) Bagaimana proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, 2) Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, 3) Upaya-upaya yang dilakukan untuk menghadapi hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Tujuan dari penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. 2) Mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. 3) Mengetahui upaya-upaya yang dilakukan untuk menghadapi hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Dalam pengumpulan data penelitian ini, metode yang digunakan adalah observasi, wawancara, studi pustaka. Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian dalam penulisan Tugas Akhir ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara harus disertai dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak, hambatan yang ditemui dalam proses pendaftaran tanah wakaf yaitu, kurangnya kedisiplinan para pegawai Kantor Pertanahan, persyaratan yang diajukan oleh pemohon tidak lengkap, dan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) ada kesalahan. Dengan melihat hambatan-hambatan yang terjadi, maka dapat dilakukan upaya untuk mengatasi hambatan tersebut, yaitu dengan meningkatkan kedisiplinan bagi para pegawai pertanahan dengan sistem absensi elektronik, dan Kantor Pertanahan memberi himbauan kepada pemohon untuk meneliti kelengkapan berkas-berkas sebelum diajukan.

Simpulan yang dapat diambil berdasarkan hasil penelitian yaitu pendaftaran tanah wakaf wajib menggunakan akta ikrar wakaf yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Dan untuk tanah wakaf yang berasal dari tanah negara disertai juga dengan Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak untuk tanah wakaf, hambatan yang ditemui dalam pendaftaran tanah wakaf, biasanya lebih sering dari pihak pemohon, upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut yaitu dengan meningkatkan kedisiplinan bagi para pegawai pertanahan dengan sistem absensi elektronik, serta Kantor Pertanahan memberi himbauan kepada pemohon untuk meneliti kelengkapan berkas-berkas sebelum diajukan

Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini yaitu Kantor Pertanahan diharapkan melakukan himbauan kepada pemohon untuk meneliti kelengkapan berkas-berkas sebelum diajukan.



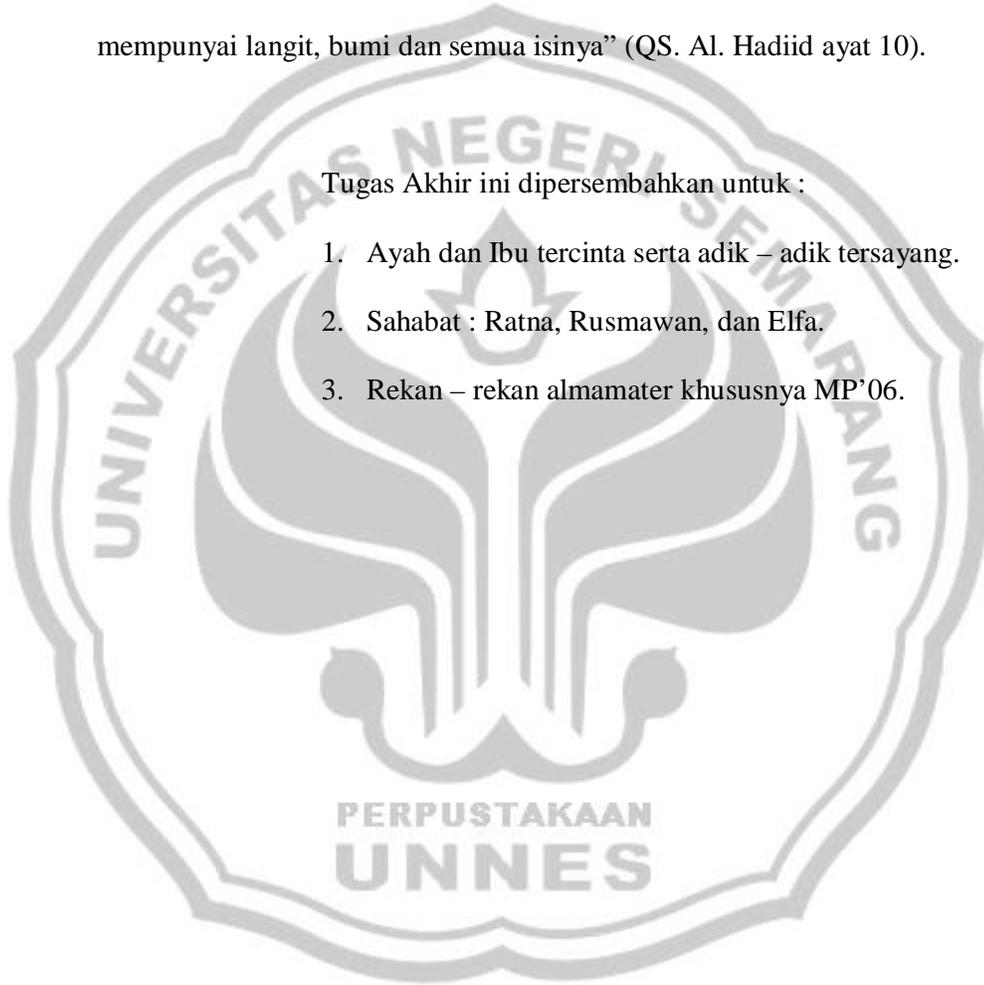
## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

1. “Nafkahkanlah sebagian hartamu pada jalan Allah, karena Allah-lah yang mempunyai langit, bumi dan semua isinya” (QS. Al. Hadiid ayat 10).

Tugas Akhir ini dipersembahkan untuk :

1. Ayah dan Ibu tercinta serta adik – adik tersayang.
2. Sahabat : Ratna, Rusmawan, dan Elfa.
3. Rekan – rekan almamater khususnya MP'06.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN KELULUSAN .....	iii
PERNYATAAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	vii
PRAKATA .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Penegasan Istilah .....	5
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. Manfaat Penelitian .....	6
F. Sistematika Tugas Akhir .....	7
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Tanah Wakaf .....	9
B. Unsur – Unsur dan Syarat – Syarat Wakaf .....	9
1. Unsur – Unsur Wakaf .....	9
2. Syarat – Syarat Wakaf .....	14

C. Obyek dan Fungsi Wakaf .....	15
D. Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf yang Berasal dari Tanah Negara .....	15
E. Prosedur Pendaftaran Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak .....	18
F. Dasar Hukum Wakaf .....	20
<b>BAB III    METODE PENELITIAN</b>	
A. Lokasi Penelitian .....	21
B. Pendekatan Penelitian .....	21
C. Fokus Penelitian .....	22
D. Sumber Data Penelitian .....	22
E. Teknik Pengumpulan Data .....	23
F. Jenis Data .....	24
<b>BAB IV    HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Gambaran Umum Kabupaten Jepara .....	25
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara .....	26
1. Sejarah Singkat dan Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	26
2. Kedudukan, Tugas, Fungsi dan Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara menurut Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 .....	29
C. Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	45

D. Proses Pendaftaran Tanah Wakaf Yang Berasal Dari	
Tanah Negara .....	46
1. Persyaratan Pendaftaran Sertifikat Wakaf untuk Tanah	
Belum Terdaftar .....	46
2. Persyaratan Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak ...	47
3. Persyaratan Pensertifikatan Tanah Wakaf yang berasal	
dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten	
Jepara .....	48
4. Waktu dan Biaya Pensertifikatan Tanah Wakaf yang	
berasal dari Tanah Negara .....	56
5. Hambatan – hambatan yang dihadapi dalam Proses	
Pensertifikatan Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah	
Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara .....	57
6. Usaha – usaha yang dilakukan dalam menghadapi	
permasalahan yang timbul dari proses pensertifikatan	
Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Negara di Kantor	
Pertanahan Kabupaten Jepara .....	59
BAB V   PENUTUP	
A. Simpulan .....	62
B. Saran .....	63
DAFTAR PUSTAKA .....	64
LAMPIRAN	

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional
- Lampiran 2 : Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara
- Lampiran 3 : Tabel daftar informan
- Lampiran 4 : Surat Permohonan Ijin Penelitian
- Lampiran 5 : Surat Ijin Penelitian
- Lampiran 6 : Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP)  
Sertifikat Wakaf Untuk Tanah Belum Terdaftar
- Lampiran 7 : Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP)  
Pendaftaran Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak
- Lampiran 8 : Surat Permohonan Pendaftaran Tanah Wakaf
- Lampiran 9 : Sertifikat Hak Milik
- Lampiran 10 : Sertifikat Tanah Wakaf

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Indonesia adalah negara maritim, di mana letak negara ini memiliki wilayah perairan yang lebih luas dibanding dengan wilayah daratannya. Luas daratan yang tidak sebanding dengan luas perairan membuat daratan Indonesia menjadi terasa sempit, ditambah juga dengan ledakan penduduk sekarang ini yang membuat kurangnya lahan (tanah) untuk keperluan tinggal dan lainnya.

Tanah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kehidupan masyarakat Indonesia. Keberadaan tanah demikian sangat penting, bahkan setiap saat dibutuhkan dan terus akan meningkat. Tanah merupakan bagian yang terkait langsung dengan pelaksanaan pembangunan, di mana tanah mempunyai kedudukan penting bagi masyarakat Indonesia. Hal tersebut selain disebabkan oleh faktor-faktor pertumbuhan penduduk serta peningkatan kebutuhan hidup, juga sebagai akibat dari kemajuan bidang industri yang semakin pesat dewasa ini. Hal ini membuat tanah menjadi sangat berharga dan menjadi rebutan oleh banyak pihak apalagi letak tanah tersebut dipandang menguntungkan/ sangat strategis. Banyak masalah yang timbul diakibatkan oleh tanah. Diantaranya perebutan tanah, pengakuan hak atas tanah, masalah tanda batas tanah, dan lain sebagainya.

Diantara masalah-masalah yang ada, masalah pengakuan hak menjadi masalah yang banyak terjadi di Indonesia. Hal ini karena masih banyaknya tanah yang belum bersertipikat. Masalah tanah di Indonesia hingga saat ini merupakan suatu hal yang sangat kompleks, hal ini disebabkan karena tanah merupakan sumber daya dan faktor produksi yang utama bagi pembangunan maupun demi pemenuhan kebutuhan hidup anggota masyarakat sehari-hari. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai untuk keperluan ibadah dan sosial.

Tanah yang digunakan sebagai keperluan ibadah dan sosial dengan tujuan kepentingan orang banyak dinamakan tanah wakaf. Peranan tanah-tanah wakaf sangatlah besar artinya dalam kehidupan masyarakat sekarang ini banyak tanah-tanah wakaf yang digunakan untuk kepentingan sosial keagamaan, baik itu berupa tempat-tempat ibadah, panti asuhan, pusat-pusat penyiaran ajaran agama Islam maupun tempat-tempat amal kebajikan lainnya banyak didirikan di atas tanah-tanah wakaf.

Mengingat peranan dan potensi tanah-tanah wakaf yang begitu besar maka pemerintah menyadari dan menganggap perlu untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tanah wakaf terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam pasal 19, yang memerintahkan diselenggarakannya pensertipikatan tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum atas tanah-tanah bagi seluruh masyarakat. Pelaksanaan perwakafan tanah milik banyak dilakukan oleh masyarakat dengan hanya didasarkan pada

kepercayaan semata dengan para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perwakafan tanah milik, sehingga perwakafan tanah milik itu terjadi tanpa disertai dengan adanya suatu alat bukti yang otentik, serta tidak melalui prosedur pensertipikatan seperti yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah yang berlaku.

Oleh sebab itu, diperlukannya pendaftaran tanah wakaf agar menjamin adanya kepastian hukum terhadap suatu hak atas tanah. Di sinilah terdapat hubungan antara maksud dan tujuan dibentuknya Undang-undang Pokok Agraria dengan tujuan dari pensertipikatan tanah. Dalam pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, dinyatakan bahwa ketentuan yang memuat tentang pensertipikatan tanah akan diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah tersendiri yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pensertipikatan tanah wakaf merupakan bagian dari pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Adapun keterangan-keterangan atau data-data tanah yang diperoleh dari proses pensertipikatan tanah merupakan proses atau mata rantai yang tiada henti-hentinya. Selama ini masalah perwakafan tanah milik dapat dikatakan sudah melembaga dalam masyarakat Islam di Indonesia. Tetapi masih banyak kekurangan yang dirasakan karena masih belum terpenuhinya kewajiban untuk melakukan pensertipikatan atas tanah-tanah wakaf, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun

1997 tentang Perwakafan Tanah Milik maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaraan Tanah.

Sebagaimana diuraikan dari latar belakang tersebut di atas, maka penulis berkeinginan untuk mengangkat dalam Tugas Akhir ini, dengan harapan sedikit banyak dapat memberi masukan bagi pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaraan tanah wakaf tepatnya di wilayah Kabupaten Jepara. Adapun judul yang penulis angkat adalah “Proses Pendaftaran Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Tanah Negara Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara”.

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?
3. Bagaimana upaya penyelesaian permasalahan pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara?

### C. Penegasan Istilah

Untuk memperoleh kesatuan pengertian dan memberikan arah yang jelas dalam memahami judul Tugas Akhir ini, ada beberapa hal yang harus ditegaskan yaitu sebagai berikut:

1. Proses

Proses adalah tahapan dalam suatu kegiatan.

2. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan guna memperoleh surat tanda bukti hak.

3. Wakaf

Wakaf adalah tindakan seseorang untuk menafkahkan sebagian harta bendanya di jalan Allah dan dimanfaatkan untuk kepentingan orang banyak.

4. Tanah Negara

Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai oleh Negara dan tidak dibebani oleh suatu hak.

### D. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

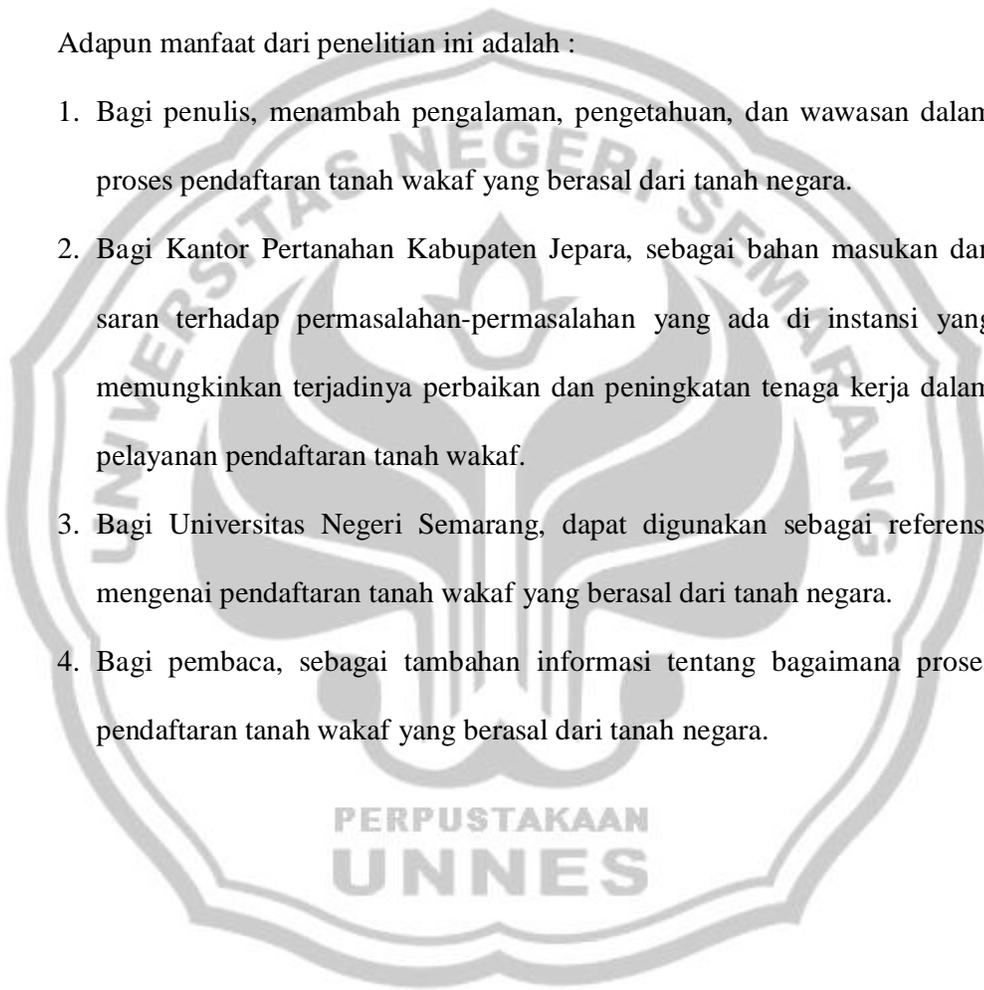
1. Untuk mengetahui proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan kabupaten Jepara.
2. Untuk mengetahui hambatan - hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

3. Mengetahui upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menghadapi hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi penulis, menambah pengalaman, pengetahuan, dan wawasan dalam proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara.
2. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, sebagai bahan masukan dan saran terhadap permasalahan-permasalahan yang ada di instansi yang memungkinkan terjadinya perbaikan dan peningkatan tenaga kerja dalam pelayanan pendaftaran tanah wakaf.
3. Bagi Universitas Negeri Semarang, dapat digunakan sebagai referensi mengenai pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara.
4. Bagi pembaca, sebagai tambahan informasi tentang bagaimana proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara.



## F. Sistematika Tugas Akhir

Sistematika penulisan tugas akhir ini terdiri dari tiga bagian yaitu bagian awal, bagian isi dan bagian akhir.

### 1. Bagian Awal

Bagian awal ini berisi halaman judul, halaman pengesahan, abstrak, motto dan persembahan, prakata, daftar isi, daftar lampiran dan daftar lain-lain. Bagian ini juga untuk memudahkan pembaca dan mengetahui isi Tugas Akhir.

### 2. Bagian Isi

Bagian ini terdiri dari lima bab yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, hasil penelitian dan penutup.

#### Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat, serta sistematika penulisan. Bab ini penting untuk memberikan gambaran tentang latar belakang masalah, tujuan, manfaat dan sistematika yang berkaitan dengan judul yang diteliti penulis.

#### Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang prosedur pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara, unsur dan syarat wakaf, obyek dan fungsi wakaf, prosedur pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian hak, dasar hukum wakaf.

### Bab III : Metode Penelitian

Bab ini berisi tentang lokasi penelitian, teknik pengumpulan data, sumber data penelitian, dan jenis data.

### Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisi tentang gambaran umum tentang Kabupaten Jepara, gambaran umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, pendaftaran Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak, persyaratan pendaftaran tanah wakaf, hambatan-hambatan yang terjadi, dan upaya – upaya penyelesaian.

### Bab V : Penutup

Bab ini berisi tentang simpulan dan saran. Simpulan berasal dari rangkuman hasil penelitian sedangkan saran berisi tentang perbaikan-perbaikan atau masukan dari peneliti untuk perbaikan yang berkaitan dengan penelitian.

### 3. Bagian Akhir

Bagian ini berisi daftar pustaka dan lampiran-lampiran. Daftar pustaka berisi tentang daftar buku atau literature yang berkaitan dengan penelitian.

Lampiran berisi tentang kelengkapan Tugas Akhir.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pengertian Tanah Wakaf**

Menurut Moh. Anwar, wakaf ialah menahan suatu barang dari dijualbelikan atau diberikan atau dipinjamkan oleh pemilik, guna dijadikan manfaat untuk kepentingan tertentu yang diperbolehkan oleh syara' serta tetap bentuknya, dan boleh dipergunakan, diambil manfaatnya oleh orang yang ditentukan (yang menerima wakaf), atau umum (Sutedi, 2009:104).

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah milik, Wakaf adalah Perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama islam.

#### **B. Unsur-unsur dan Syarat-syarat Wakaf**

##### **1. Unsur-unsur Wakaf**

Wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf sebagai berikut:

##### **a. Wakif**

Wakif adalah orang atau orang-orang ataupun badan hukum yang mewakafkan tanah miliknya.

Wakif meliputi:

1) Wakif perseorangan, dapat dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan:

a) Dewasa;

b) Berakal sehat;

c) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum; dan

d) Pemilik sah harta benda wakaf.

2) Wakif Organisasi, dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

3) Wakif badan hukum, dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran badan hukum yang bersangkutan.

b. Nadzir

Nadzir adalah kelompok orang atau badan hukum yang disertai tugas pemeliharaan dan pengurusan benda wakaf.

Nadzir meliputi:

- 1) Perseorangan, dapat menjadi nadzir apabila memenuhi persyaratan:
  - a) Warga Negara Indonesia;
  - b) Beragama Islam;
  - c) Dewasa;
  - d) Amanah;
  - e) Mampu secara jasmani dan rohani; dan
  - f) Tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.
- 2) Organisasi, dapat menjadi nadzir apabila memenuhi persyaratan:
  - a) Pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan nadzir perseorangan.
  - b) Organisasi yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan Islam.
- 3) Badan Hukum, dapat menjadi nadzir apabila memenuhi persyaratan:
  - a) Pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi nadzir perseorangan.
  - b) Badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - c) Badan hukum yang bersangkutan bergerak dibidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan dan/atau keagamaan Islam.

c. Harta Benda Wakaf

Harta benda yang dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh wakif secara sah. Harta benda wakaf terdiri dari:

- 1) Benda tidak bergerak, meliputi:
  - a) Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar;
  - b) Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri diatas tanah;
  - c) Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
  - d) Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
  - e) Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Benda bergerak adalah harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, meliputi:
  - a) Uang;
  - b) Logam mulia;
  - c) Surat berharga;
  - d) Kendaraan;
  - e) Hak atas kekayaan intelektual;
  - f) Hak sewa; dan
  - g) Benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Ikrar Wakaf

Ikrar wakaf dilaksanakan oleh wakif kepada nadzir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh 2 orang saksi. Ikrar wakaf dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW. Dalam hal wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi. Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW.

Sanksi dalam ikrar wakaf harus memenuhi persyaratan:

- 1) Dewasa;
- 2) Beragama Islam;
- 3) Berakal sehat; dan
- 4) Tidak terhalang meleakukan perbuatan hukum.

e. Peruntukan Harta Benda Wakaf

Dalam mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya diperuntukan bagi:

- 1) Sarana dan kegiatan ibadah;
- 2) Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- 3) Bantuan kepada pakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa; dan

- 4) Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Penetapan peruntukan harta benda wakaf dilakukan oleh wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf. Dalam hal wakif tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, nadzir dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf.

## 2. Syarat-syarat Wakaf

- a. Badan-badan hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang tidak dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dan tanpa paksaan dari pihak lain, dapat mewakafkan tanah miliknya dengan memperhatikan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Dalam hal badan-badan hukum, maka yang bertindak atas namanya adalah pengurusnya yang sah menurut hukum.
- c. Pihak yang mewakafkan tanahnya harus mengikrarkan kehendaknya secara jelas dan tegas kepada nadzir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang kemudian menuangkannya dalam bentuk Akta Ikrar Wakaf, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

### **C. Obyek dan Fungsi Wakaf**

Hak Atas Tanah yang dapat diwakafkan antara lain:

1. Hak Milik Atas Tanah baik yang sudah terdaftar atau yang belum;
2. Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP) atas tanah yang sudah ditingkatkan menjadi Hak Milik (HM);
3. Hak Milik (HM) atas satuan rumah susun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
4. Tanah Netgara yang di atasnya berdiri bangunan masjid atau apabila dimiliki dan dikuasai oleh wakif secara sah, tidak dalam sitaan, sengketa dan tidak dijaminkan di Bank.

Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

### **D. Prosedur Pendaftaran Tanah Wakaf yang Berasal dari Tanah Negara**

Yang merupakan prosedur pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah sebagai berikut:

1. Pemohon yang bersangkutan mengajukan permohonan pendaftaran tanah wakaf yang disertai dengan akta ikrar wakaf atau surat ikrar wakaf beserta warkah-warkah yang diperlukan, antara lain:
  - a. Surat permohonan pendaftaran tanah wakaf tertulis dengan blangko;
  - b. Bukti identitas diri dari wakif, nadzir, dan/atau kuasanya;
  - c. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan;

- d. Bukti pemilikan atau penguasaan tanah;
- e. Surat-surat lain yang diperlukan; dan
- f. Membayar biaya ukur, panitia-panitia, pemeriksaan tanah dan transport.

Setelah semua warkah-warkahnya lengkap, maka akan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

2. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan dan diukur, terlebih dahulu ditetapkan letaknya, batas-batasnya, dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah diupayakan berdasarkan kesempatan para pihak yang berkepentingan.
3. Penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi (Panitia A) atau oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Dalam penetapan batas-batas idang tanah Panitia A atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan dan hasilnya berupa peta bidang tanah

dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah. Pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Panitia A kemudian dituangkan dalam berita acara pemeriksaan tanah sebagai bahan oleh pejabat yang berwenang dalam memberikan hak atas tanah.

4. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran. Jika dalam wilayah yang dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
5. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
6. Penerbitan Surat Keputusan (SK) pemberian hak oleh pejabat yang berwenang.
7. Pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian hak.
8. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika didalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data

yuridis dan data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditanggihkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

9. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apa bila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

#### **E. Prosedur Pendaftaran Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak**

Prosedur dalam pendaftaran Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak antara lain:

1. Pemohon yang bersangkutan mengajukan permohonan pendaftaran SK Pemberian Hak yang dilampiri dengan:

- a. Jika perorangan melampirkan: foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia
  - b. Jika badan hukum melampirkan: foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
  - c. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
  - d. Surat Kuasa jika dikuasakan
2. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, melakukan pencatatan dalam formulir isian, memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian, dan memberitaukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  3. Melakukan pencatatan pada Daftar Isian 301, mencantumkan nomor dan tanggal Daftar Isian 301 pada Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan menyerahkannya kembali kepada pemohon.
  4. Setelah dokumen diterima oleh petugas penetapan hak tanah dilakukan pemeriksaan dokumen
  5. Jika dokumen-dokumen yang diperlukan sudah lengkap dan benar, petugas penetapan hak tanah bertugas:
    - a. Membuat konsep Buku Tanah dan Sertipikat
    - b. Melakukan pencatatan dan pembukuan

- c. Mencantumkan nomor dan tanggal pada Buku Tanah dan Sertipikat
  - d. Membubuhkan stempel pada Buku Tanah, Sertipikat dan Surat Ukur
  - e. Menginformasikan untuk pencoretan pada Daftar Isian 301, bahwa sertipikat tanah telah diproses
6. Petugas melakukan pengarsipan dokumen dan memperbaiki Buku Tanah dan Sertipikat. Baru kemudian sertipikat yang telah selesai diproses diserahkan kepada pemohon.

#### **F. Dasar Hukum Wakaf**

Adapun dasar hukum wakaf antara lain:

1. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
3. Undang-undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf
4. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 2001 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
5. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional N0. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24/ 1997 tentang Pendaftaran Tanah
6. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional (BPN)

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Lokasi Penelitian**

Lokasi atau tempat yang dijadikan penelitian oleh penulis adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Jalan KH. Achmad Fauzan No. 2 Kabupaten Jepara.

##### **B. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian (misalnya perilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain – lain) dengan cara deskriptif dalam bentuk kata- kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan metode alamiah (Moleong, 2002: 152). Data tersebut berasal dari naskah wawancara, dokumen pribadi, catatan lapangan, buku literatur yang berkaitan dengan pendaftaran tanah wakaf, dan dokumen resmi lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah wakaf. Dalam pendekatan kualitatif ini data-data yang diperoleh kemudian dideskripsikan dengan kata-kata sehingga akan lebih mudah untuk menjelaskan hasil dari penulisan Tugas Akhir (TA) ini.

### **C. Fokus Penelitian**

Fokus pada penelitian ini adalah Proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

### **D. Sumber Data Penelitian**

Sumber dari data penelitian ini meliputi:

#### **a. Informan**

Informan yaitu orang yang memberikan informasi. Dalam penelitian ini yang menjadi informan adalah Bpk. Budiyanto, SH selaku Kasubsi Penetapan Hak Tanah dan Bpk. Slamet Riyadi, SH selaku Pendaftaran Tanah beserta stafnya, Bpk. Masruf, Bpk. Wagiman dan Bpk. Samadi selaku pemohon.

#### **b. Dokumentasi**

Dokumentasi merupakan pengumpulan data dengan cara melakukan observasi/ pengamatan dan dengan wawancara mengenai Proses Pendaftaran Tanah Wakaf di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara yang berupa peraturan-peraturan. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber dokumentasi adalah arsip-arsip yang dikantor Pertanahan Kabupaten Jepara, seperti Standar Prosedur Operasi Peraturan dan Pelayanan (SPOPP) tentang kegiatan Pendaftaran Tanah Wakaf.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini di dapat dari data observasi, wawancara dan studi pustaka.

### a. Observasi / Pengamatan

Penulis melakukan pengumpulan data melalui pengamatan langsung kepada suatu objek yang akan diteliti serta mencari data yang diperlukan, khususnya mengadakan pengamatan secara langsung di Seksi Penetapan Hak dan Seksi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara tentang proses pendaftaran tanah wakaf dan hambatan-hambatan apa saja yang terjadi, serta bagaimana upaya mengatasi hambatan tersebut.

### b. Wawancara

Dengan cara mengajukan pertanyaan kepada Kepala sub seksi Penetapan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah beserta stafnya yang ahli atau terbiasa menangani atau mengurus masalah permohonan pengurusan Pendaftaran Tanah Wakaf.

### c. Studi Pustaka

Yaitu salah satu cara pengumpulan data dengan cara membaca buku – buku referensi atau buku- buku peraturan tertulis yang berkaitan dengan pertanahan khususnya yang membahas mengenai Pendaftaran Tanah Wakaf.

## F. Jenis Data

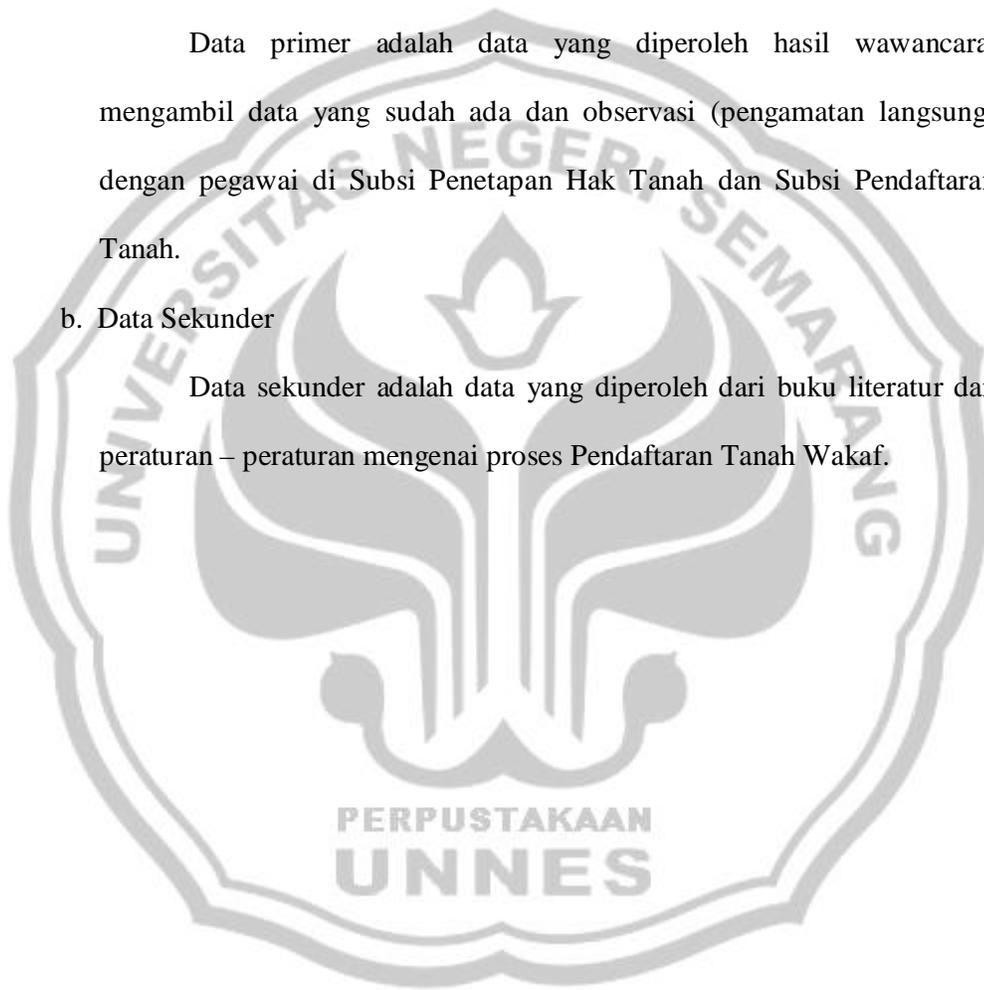
Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian Tugas Akhir (TA) ini adalah:

### a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh hasil wawancara, mengambil data yang sudah ada dan observasi (pengamatan langsung) dengan pegawai di Subsidi Penetapan Hak Tanah dan Subsidi Pendaftaran Tanah.

### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku literatur dan peraturan – peraturan mengenai proses Pendaftaran Tanah Wakaf.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Kabupaten Jepara

Kabupaten Jepara memiliki luas wilayah sebesar 100.413,189 hektar dan merupakan salah satu Kabupaten di Propinsi Jawa Tengah yang terletak di bagian utara dengan batas - batas :

- a. Sebelah Utara : Laut Jawa.
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Kudus dan Kabupaten Pati.
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Demak.
- d. Sebelah Barat : Laut Jawa.

Secara administratif Kabupaten Jepara terdiri dari 14 kecamatan dan 194 desa/kelurahan. Penduduk Kabupaten Jepara berjumlah 1.002.381 jiwa dan dari angka itu yang bekerja sebanyak 471.412 jiwa atau sekitar 48,26 %. Dari angka penduduk yang bekerja ini, ternyata jenis pekerjaan dibidang industri/kerajinan rumah tangga menempati urutan teratas yaitu sebanyak 224.527 jiwa atau sekitar 47,63 %. Urutan kedua bekerja dibidang pertanian yaitu sebanyak 100.851 jiwa atau 21,39 % dan selebihnya tersebar dibidang perdagangan, jasa, konstruksi, komunikasi, keuangan dan pertambangan/penggalian.

Bidang industri/kerajinan rumah tangga didominasi oleh industri meubel/kayu. Hal ini terlihat dengan adanya 14.315 unit usaha industri pengolahan yang tersebar di Kabupaten Jepara. Untuk menampung dan memasarkan hasil industri pengolahan diatas ditangani oleh 245 perusahaan

meubel dan eksportir. Sektor industri ini merupakan sektor yang sangat potensial dalam rangka mengembangkan wilayah dan tingkat perekonomian masyarakat Kabupaten Jepara. Hal ini dapat dilihat pada sumbangan sektor industri ini terhadap Produk Domestik Regional Bruto yang menempati urutan pertama sebesar 27,24 %.

## **B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

### **1. Sejarah Singkat dan Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional (BPN).**

Semula urusan Agraria termasuk wewenang Kementerian Dalam Negeri yaitu bagian Agraria. Dengan Keputusan Presiden tanggal 29 Maret 1955 No. 55 Tahun 1955 dibentuk Kementerian Agraria, sehingga urusan Agraria di Pusat diselenggarakan oleh Menteri Agraria, sementara di daerah masih dilaksanakan oleh Pejabat Pamong Praja, Daerah Swatantra dan Swapraja.

Untuk kelancaran pekerjaan dan tersusunnya organisasi Kementerian Agraria di Daerah dengan Undang – undang No. 7 Tahun 1958 tentang Peralihan Tugas dan Wewenang Agraria. Semua tugas dan wewenang yang dijalankan Pejabat Pamong Praja dan Pejabat Penguasa lainnya (daerah Swatantra dan daerah Swapraja) dialihkan pada Menteri Agraria. Menteri Agraria berwenang untuk melimpahkan tugas dan wewenang tersebut kepada Pejabat Kementerian Agraria dan Badan Penguasa lainnya. Pelimpahan kekuasaan tersebut diselenggarakan dengan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Agraria tanggal 5

Maret 1959 No. Pemerintah 19 / 22 / 33 – 7 – No SK 64 / ka / 59 yang kemudian diubah dengan Keputusan Menteri Muda Agraria No. SK 495 / ka / 1959.

Pada tahun 1962 terjadi perubahan Struktur Organisasi Pemerintahan dengan Keppres No. 94 Tahun 1962 Departemen Agraria dan Departemen Pertanian digabung menjadi Departemen Pertanian dan Agraria, dan dipimpin oleh Menteri Pertanian dan Agraria yang kemudian pada Tahun 1964 Departemen Agraria berdiri dipimpin Menteri Agraria dalam lingkungan Departemen Dalam Negeri. Dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden No. 170 Tahun 1966 Departemen Agraria diadukan dan dimasukkan ke dalam Departemen Dalam Negeri sebagai Direktorat Jendral Agraria dan Transmigrasi yang dipimpin oleh seorang Direktur Jendral, sehingga tugas dan wewenang Menteri Agraria beralih kembali kepada Menteri Dalam Negeri dan dilaksanakan oleh Direktorat Jendral Agraria dan Transmigrasi.

Dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 187 Tahun 1970 pada tingkat Propinsi pelaksanaan tugas Agraria dilakukan atas nama Gubernur oleh Kepala Direktorat Agraria, pada tingkat Kabupaten / Kota oleh Kepala Sub Direktorat Agraria atas nama Bupati atau Wali Kota yang bersangkutan (Keputusan Menteri Dalam Negeri Tahun 1972). Kantor Direktorat Agraria Propinsi terdiri atas Sub Direktorat Tata Guna Tanah, *Landreform*, Pengurusan Hak – hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah dan

dibeberapa Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kota juga terdiri atas Tata Guna Tanah, pengurusan Hak – hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Sebelum berlakunya Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 88 Tahun 1972 pada tingkat Propinsi terdapat Kantor Inspeksi Pendaftaran Tanah dan Inspeksi *Land – Use* yang masing – masing berdiri sendiri.

Dengan Keputusan Presiden No. 25 Tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) Non Departemen berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dipimpin oleh seseorang Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan diadakannya jabatan Menteri Agraria / Kepala Badan Partanahan Nasional (Keppres No. 44 Tahun 1993). Susunan Organisasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) terdiri dari :

- a. Kepala.
- b. Sekertaris Umum.
- c. Deputi Bidang Survey, Pengukuran dan Pemetaan, yang selanjutnya disebut Deputi I.
- d. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut Deputi II.
- e. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Tanah, yang selanjutnya disebut Deputi III.
- f. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, yang selanjutnya disebut Deputi IV.
- g. Inspektorat Utama.

- h. Pusat Data dan Informasi Pertanahan.
- i. Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat.
- j. Pusat Pendidikan dan Pelatihan.
- k. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi.
- l. Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

**2. Kedudukan, Tugas, Fungsi dan Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara menurut Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 :**

- a. Kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah Instansi Vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
- b. Tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara adalah melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten / Kota yang bersangkutan.
- c. Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara mempunyai fungsi antara lain :
  - 1) Menyusun rencana, program penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas Pertanahan.
  - 2) Pelayanan, perijinan dan rekomendasi di bidang Pertanahan.
  - 3) Pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah.

- 4) Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau – pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu.
- 5) Pengusulan dan pelaksanaan penetapan Hak Tanah, pendaftaran Hak Tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset Negara.
- 6) Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengolahan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- 7) Penanganan konflik, sengketa dan perkara Pertanahan.
- 8) Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna hak.
- 9) Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS).
- 10) Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta.
- 11) Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan.
- 12) Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia Pertanahan.
- 13) Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang – undangan serta pelayanan Pertanahan.

d. Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara

1) Kepala Kantor Kabupaten Jepara

Drs. Waskito (NIP. 010 157 080)

2) Sub Bagian Tata Usaha

Eni Zuhriyah (NIP. 010 104 769)

3) Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan

Tri Tjiptadi, SP (NIP. 010 105 621)

4) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Budi Santoso, SH Cn, M.Kn (NIP. 010 144 149)

5) Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan

Drs. Katim Suharisno (NIP. 010 079 539)

6) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat

Drs. Katim Suharisno (NIP. 010 079 539)

7) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Efrizal, SH (NIP. 010 195 937)

Penjelasan :

a) Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas :

- 1) Memimpin Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sesuai tugas dan fungsi Kantor Pertanahan dan membina Aparatur Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara agar berdayaguna dan berhasilguna;
- 2) Menentukan kebijaksanaan Teknis Pertanahan sesuai dengan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku;

- 3) Membina dan melaksanakan kerjasama dibidang Pertanahan dengan Departemen dan Lembaga Pemerintah lainnya baik di Tingkat Pusat maupun Daerah.
- b) Sub Bagian Tata Usaha mempunyai tugas yang diatur dalam Pasal 33.

Peraturan KBPN RI No. 4 Tahun 2006 adalah memberikan pelayanan administratif kepada semua satuan Organisasi Kantor Pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan Perundang – undangan.

Fungsi Sub Bagian Tata Usaha dalam Pasal 34 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 antara lain :

- 1) Pengelolaan Data dan Informasi;
- 2) Penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja Pemerintah;
- 3) Pelaksanaan urusan Kepegawaian;
- 4) Pelaksanaan urusan Keuangan dan Anggaran;
- 5) Pelaksanaam urusan Tata Usaha, Rumah Tangga, Sarana Prasarana;
- 6) Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program;
- 7) Koordinasi Pelayanan Program.

Kepala Sub Bagian Tata Usaha membawahi :

1) Kepala Urusan Perencanaan dan Keuangan

Mempunyai tugas menyiapkan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja Pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.

2) Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian

Mempunyai tugas melakukan urusan surat – menyurat, kepegawaian, perlengkapan, rumah tangga, sarana dan prasarana, koordinasi pelayanan Pertanahan serta pengelolaan data dan informasi.

c) Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan diatur dalam Pasal 37 dan 38. Peraturan KBPN RI No. 4 Tahun 2006 Tentang Tugas dan Fungsi.

Tugas dari Seksi ini adalah :

- 1) Melakukan survey, pengukuran dan pemetaan bidang, ruang dan perairan ;
- 2) Perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan / wilayah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.

Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan mempunyai fungsi :

- 1) Melaksanakan survey, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, perataan kerangka dasar,

pengukuran batas kawasan / wilayah, pemetaan tematik dan survey potensi tanah, pembinaan surveyor berlisensi.

- 2) Penempatan kerangka dasar orde 4 dan pengukuran batas kawasan/wilayah.
- 3) Pengukuran, pemetaan, pembukuan bidang tanah, ruang dan perairan.
- 4) Survey, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik dan potensi tanah.
- 5) Pelaksanaan kerjasama teknis surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah.
- 6) Pemeliharaan peralatan teknis.

Kepala Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan membawahi :

- 1) Subseksi Pengukuran dan Pemetaan

Subseksi pengukuran dan pemetaan mempunyai tugas menyiapkan perapatan kerangka dasar orde 4, penempatan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas kawasan / wilayah, bekerjasama teknis surveyor berlisensi, pembinaan surveyor berlisensi dan memelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan gambar – gambar lainnya dibidang pertanahan.

2) Subseksi Tematik dan Potensi Tanah

Subseksi tematik dan potensi tanah mempunyai tugas menyiapkan survey, pemetaan, pemeliharaan dan pengembangan pemetaan tematik, survey potensi tanah, pemeliharaan peralatan teknis komputerisasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

d) Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah

Tugas seksi ini diatur dalam Pasal 41 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006, antara lain :

- 1) Menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak tanah.
- 2) Pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi :

- 1) Pelaksanaan pengaturan dan penetapan dibidang hak tanah.
- 2) Penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah.
- 3) Penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak.

- 4) Pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan / atau milik Negara, daerah bekerja sama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum Pemerintah.
- 5) Pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak.
- 6) Pelaksanaan pendaftaran hak dan komputersisasi, pelayanan pertanahan.
- 7) Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah membawahi :

- 1) Subseksi Penetapan Hak Tanah.

Mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan penetapan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah, penetapan dan / atau rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan / atau pendaftaran hak tanah perorangan.

- 2) Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah.

Mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pengelolaan bagi Instansi Pemerintah, badan hukum Pemerintah, perpanjangan jangka

waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah, rekomendasi dan tukar menukar tanah pemerintah.

3) Subseksi Pendaftaran Hak.

Mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengukuran dan penegasan konversi hak – hak lain, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan pertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah serta data lainnya dibidang pendaftaran tanah.

4) Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas hak tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah.

e) Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan.

Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai tugas dan fungsi yang termuat dalam Pasal 45 dan 46 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006. Tugas seksi ini adalah menyiapkan dan melakukan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah,

penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau - pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.

Fungsi Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan adalah :

- 1) Pelaksanaan penatagunaan tanah, *landreform*, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau - pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya, penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan / *zoning*, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta pemukiman kembali ;
- 2) Penyusunan rencana persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah kabupaten / kota dan kawasan lainnya ;
- 3) Pemeliharaan basis data penatagunaan tanah kabupaten / kota dan kawasan ;
- 4) Pemantauan dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan pada setiap fungsi kawasan / *zoning* dan redistribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pemberian tanah obyek *landreform* dan pemanfaatan tanah bersama serta penerbitan administrasi *landreform* ;

- 5) Pengusulan penetapan / penegasan tanah menjadi obyek *landreform* ;
- 6) Pengambil alihan dan / atau penerimaan penyerahan tanah - tanah yang terkena ketentuan *landreform* ;
- 7) Penguasaan tanah - tanah obyek *landreform* ;
- 8) Pemberian ijin peralihan hak atas tanah pertanian dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu ;
- 9) Penyiapan usulan penetapan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek *landreform*
- 10) Penyiapan usulan ganti kerugian tanah obyek *landreform* dan penegasan obyek konsolidasi tanah ;
- 11) Penyediaan tanah untuk pembangunan ;
- 12) Pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan ;
- 13) Pengumpulan, pengolahan, penyiapan dan dokumentasi data *landreform*.

Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan membawahi :

- 1) Subseksi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu.

Mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana persediaan, peruntukkan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana penataan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/ *zoning*, penerbitan pertimbangan teknis

penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah, penyesuaian penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spasial.

2) Subseksi *Landreform* dan Konsolidasi Tanah.

Mempunyai tugas menyiapkan bahan usulan penetapan / penegasan tanah menjadi obyek *landreform*, penguasaan tanah - tanah obyek *landreform*, pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin redistribusi tanah luasan tertentu, usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek *landreform*, monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penertiban administrasi *landreform* serta fasilitas bantuan keuangan / permodalan, teknis dan pemasaran, usulan penegasan obyek penataan tanah bersama untuk permukiman pemukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta pemukiman kembali, penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, pengembangan teknik dan metode, promosi dan sosialisasi, pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat, kerjasama dan fasilitas, pengelolaan basis data

dan informasi, monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

f) Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat

Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas dan fungsi yang diatur dalam Pasal 48 dan 49 Peraturan KBPN RI No. 4 Tahun 2006. Tugas dari seksi ini adalah menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.

Fungsi Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan Masyarakat adalah:

- 1) Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat.
- 2) Pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan dan evaluasi penerapan kebijakan dan program sektoral, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis.
- 3) Pengkoordinasian dalam rangka menyiapkan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

- 4) Penyiapan saran tindak dan langkah – langkah penanganan serta usulan rekomendasi, pembinaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.
- 5) Inventarisasi potensi masyarakat *Marginal*, asisten dan pembentukan kelompok masyarakat, fasilitas dan peningkatan akses ke sumber produktif.
- 6) Peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan dalam rangka pemberdayaan masyarakat.
- 7) Pemanfaatan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis untuk pembangunan.
- 8) Pengelolaan basis data Hak Atas Tanah, Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Tanah Kritis serta pemberdayaan masyarakat.
- 9) Penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian Hukum atas tanah terlantar.

Kepala Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan membawahi :

- 1) Subseksi Pengendalian Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan pengelolaan basis data dan melakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan saran tindak dan langkah penanganan, serta menyiapkan bahan

koordinasi usulan penertiban dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang Hak Atas Tanah, pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah Negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis.

2) Subseksi Pemberdayaan Masyarakat

Mempunyai tugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitas dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerja sama pemberdayaan dengan pemerintah Kabupaten / Kota, lembaga keuangan dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan kerjasama pemberdayaan.

g) Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara

Seksi Sengketa, konflik dan perkara ini mempunyai tugas dan fungsi yang diatur dalam Pasal 53 dan 54 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006.

Tugas Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara sesuai Pasal 53 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006 adalah menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

Dalam menyelenggarakan tugasnya, Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara mempunyai fungsi yang diatur dalam Pasal 54 Peraturan KBPN No. 4 Tahun 2006, antara lain :

- 1) Pelaksanaan penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pertanahan.
- 2) Pengkajian masalah, sengketa dan konflik Pertanahan.
- 3) Penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara Hukum dan Non Hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik petanahan melalui bentuk mediasi, fasilitas dan lainnya, usulan dan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan Hukum antara orang dan / atau Badan Hukum dengan tanah.
- 4) Pengkoordinasian penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
- 5) Pelaporan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Kepala Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara membawahi :

- 1) Subseksi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan pengkajian Hukum, Sosial, Budaya, Ekonomi dan Politik terhadap sengketa dan konflik Pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan Hukum antara orang dan / atau Badan Hukum

dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui Mediasi, fasilitas dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

## 2) Subseksi Perkara Pertanahan

Mempunyai tugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan Hukum antara orang dan / atau Badan Hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

### **C. Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

1. Dalam melaksanakan tugasnya, semua unsur di lingkungan Kantor wilayah dan Kantor Pertanahan wajib menerapkan prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan sendiri maupun dalam hubungan antara Instansi Pemerintah di Daerah.
2. Setiap pimpinan satuan Organisasi di lingkungan Kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan wajib melaksanakan sistem pengendalian *intern* di lingkungan masing-masing yang memungkinkan terlaksananya mekanisme uji silang.
3. Setiap Pimpinan satuan Organisasi di lingkungan Kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan bertanggung jawab memimpin dan mengkoordinasikan bawahan masing-masing dan memberikan pengarahan serta petunjuk bagi pelaksanaan tugas bawahan.

4. Setiap Pimpinan satuan organisasi di lingkungan Kantor wilayah BPN dan Kantor Pertanahan wajib mengikuti dan mematuhi petunjuk dan bertanggung jawab pada atasan masing-masing serta menyampaikan laporan secara berkala tepat pada waktunya.

#### **D. Proses Pendaftaran Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Tanah Negara**

Setelah melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara mengenai proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara, data yang diperoleh yaitu:

1. Persyaratan pendaftaran sertipikat wakaf untuk tanah belum terdaftar

Hasil Penelitian yang didapat berdasarkan wawancara dengan Bpk. Budiyanto, SH Kasubsi Penetapan Hak Tanah pada tanggal 2 Juni 2009, yang mengatakan bahwa didalam pendaftaran tanah wakaf ada beberapa syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu.

“Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam Pendaftaran Tanah Wakaf Untuk Tanah Belum Terdaftar yaitu:

- a. Surat Permohonan.
- b. Identitas diri pemohon dan atau kuasanya (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku).
- c. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan.
- d. Bukti tertulis yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan, yaitu:
  1. Surat tanda bukti Hak Milik yang bersangkutan, *atau*
  2. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga
- e. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan”.

Setelah melihat data di atas dan dari Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP), maka dapat diketahui bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran sertipikat wakaf untuk tanah belum terdaftar yaitu:

- a. Surat permohonan pendaftaran tanah wakaf
  - b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) dari Wakif dan Nadzir yang masih berlaku
  - c. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan
  - d. Bukti perolehan kepemilikan tanah disertai:
    - 1) Pernyataan Pemohon bahwa telah menguasai secara fisik selama 20 tahun terus menerus
    - 2) Keterangan kepala Desa/Lurah dengan saksi 2 orang tertua adat/penduduk setempat yang membenarkan penguasaan tanah tersebut.
  - e. Akta Ikrar Wakaf
  - f. Surat pengesahan Nadzir
  - g. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun berjalan
2. Persyaratan pendaftaran surat keputusan pemberian hak

Menurut hasil wawancara dengan Bpk. Budiyanto, SH Kasubsi Penetaan Hak Tanah pada tanggal 2 Juni 2009 yang mengatakan bahwa:

“Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam Pendaftaran Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak yaitu:

- a. Surat permohonan.
- b. Identitas pemohon dan atau kuasanya (fotocopy KTP).

- c. Surat kuasa, jika dikuasakan.
- d. Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah.
- e. Bukti pembayaran uang pemasukan pada negara.
- f. Copy bukti pembayaran BPHTB asli lembar ke 6”.

Berdasarkan hasil hasil wawancara diatas dan dari data Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP), maka dapat diketahui bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian hak yaitu:

- a. Surat permohonan pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian hak.
  - b. Foto copy identitas diri pemohon atau kuasanya
  - c. Surat kuasa, jika dikuasakan
  - d. Surat keputusan pemberian hak atas tanah
  - e. Bukti pembayaran uang pemasukan pada Negara
  - f. Foto copy bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
3. Proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Menurut hasil wawancara dengan Bpk. Budiyanto, SH Kasubsi Penetapan Hak Tanah dan Bpk. Slamet Riyadi, SH Kasubsi Pendaftaran Tanah beserta staf pada tanggal 2 Juni 2009, mengatakan bahwa:

“Kegiatan proses pensertipikatan tanah wakaf yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dibagi dalam 2 tahap kegiatan yaitu tahap pendaftaran tanah wakaf dan pendaftaran hak atas tanah wakaf.

- a. Tahap Pendaftaran Tanah Wakaf  
Tahap ini merupakan tahap awal dan dapat diuraikan sebagai berikut:
1. Pemohon membuat Akta Ikrar Wakaf pada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).
  2. Apabila berkas sudah lengkap, petugas loket III menerima biaya dari pemohon.
  3. Dilakukan pencatatan pada Daftar Isian (DI) 301 dan 302 oleh petugas loket II
  4. Dilakukan pemasangan tanda batas oleh pemilik tanah dan dilakukan pengukuran oleh petugas ukur.
  5. Membuat data 201, 201B, 201C oleh petugas Penetapan Hak Tanah (PHT).
  6. Oleh kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT) dilakukan pengoreksian dan memaraf DI 201B, 201C, dan 201.
  7. Kepala Kantor mengoreksi dan menandatangani DI 201B, 201C dan 201.
  8. Petugas Pelaksana Penetapan Hak Tanah (PHT) memberikan tanggal dan nomor pengumuman.
  9. Kasubsi Penetapan Hak Tanah dan Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT) meneliti dan memaraf DI 201 dan 202.
  10. Kepala Kantor meneliti dan menandatangani DI 201 dan 202.
- b. Tahap Pendaftaran Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak Pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian Hak ini merupakan tahap akhir dan dapat diuraikan sebagai berikut:
1. Setelah berkas – berkas di serahkan pada petugas pelaksana Hak Tanah oleh kepala kantor, maka petugas melakukan peminjaman dokumen dari petugas pengelola arsip.
  2. Petugas arsip menyiapkan Buku Tanah dan melakukan pencatatan peminjaman Buku Tanah.
  3. Kasubsi Penetapan Hak Tanah (PHT) mengoreksi dan memeriksa dokumen.
  4. Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT) mengoreksi dan memeriksa dokumen.
  5. Petugas Pelaksana Penetapan Hak Tanah (PHT) membuat konsep Buku Tanah dan Sertipikat.
  6. Petugas arsip Warkah melakukan pengarsipan dokumen.
  7. Loker IV melakukan pencatatan pada DI 301 A dan menyerahkan sertipikat kepada Pemohon.

8. Petugas Pelaksana Penetapan Hak Tanah (PHT) memperbaiki Buku Tanah dan Sertipikat dan menyerahkan dokumen kepada kasubsi PHT”.

Dari hasil wawancara di atas dan dari Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) dapat diambil kesimpulan bahwa kegiatan proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dibagi dalam 2 tahap kegiatan yaitu tahap pendaftaran tanah wakaf dan pendaftaran hak atas tanah wakaf.

- a. Tahap Pendaftaran Tanah Wakaf

Tahap ini merupakan bagian awal dari proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara. Adapun tahapan ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Berkas persyaratan permohonan pendaftaran tanah wakaf disampaikan oleh pemohon kepada petugas loket II. Petugas loket II menerima dan meneliti fisik dokumen, membuat dan memberikan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) kepada Pemohon, meneliti kelengkapan materi dokumen. Jika berkas sudah lengkap maka petugas loket II membuat Surat Perintah Setor (SPS) dan menyerahkan berkas kepetugas loket III. Namun jika berkas belum lengkap diserahkan kembali kepada Pemohon agar dilengkapi terlebih dahulu.
- 2) Apabila berkas yang telah diterima dan diteliti oleh petugas loket II sudah lengkap, petugas loket III dapat menerima biaya dari Pemohon sesuai dengan Surat Perintah Setor (SPS). Petugas loket

II juga melakukan pencatatan pada Daftar Isian (DI) 305, membuat kuitansi, dan mencantumkan nomor dan tanggal Daftar Isian (DI) 305 pada Surat Tanda Terima Dokumen (STTD). Kemudian berkas kembali diserahkan ke petugas loket II.

- 3) Setelah berkas diterima kembali oleh petugas loket II, petugas akan melakukan pencatatan pada Daftar Isian (DI) 301 dan 302. petugas juga mencantumkan nomor dan tanggal Daftar Isian (DI) 301 dan 302 pada STTD dan menyerahkannya kembali kepada Pemohon. Dan menyerahkan berkas ke petugas pelaksana pengukuran dan Pemetaan Kadastral (PPK)
- 4) Setelah berkas diterima petugas pelaksana pengukuran dan pemetaan kadastral (PPK), dilakukan pemasangan tanda batas oleh pemilik tanah dengan persetujuan tetangga batas sebelum tanah yang bersangkutan diukur, baru kemudian oleh petugas ukur dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan atas bidang tanah yang dimohonkan haknya. Dari kegiatan pengukuran dan pemerataan yang dilakukan oleh petugas ukur dihasilkan:
  - a) Gambar Ukur
  - b) Risalah Penelitian data Yuridis dan Penetapan Batas
  - c) Berita Acara Penataan Batas (jika dilakukan penataan batas)
  - d) peta bidang tanah dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan,
  - e) Daftar Tanah

Bersamaan dengan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, panitia pemeriksaan tanah (panitia A) juga ikut turun ke lapangan guna melakukan penelitian dan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis. Hasil penelitian dan pemeriksaan oleh Panitia A, kemudian dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Tanah sebagai bahan oleh pejabat yang berwenang dalam memberikan hak atas tanah..

- 5) Petugas pelaksanaan Penetapan Hak Tanah (PHT) membuat dokumen pengumuman mengenai data fisik dan data Yuridis (DI 201B), membuat daftar data Yuridis dan data fisik bidang tanah (DI 201C), membuat risalah penelitian data Yuridis dan penetapan batas (DI 201) dan selanjutnya menyerahkan berkas – berkas ke aksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT)
- 6) Oleh kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT) di lakukan pengoreksian dan memaraf
  - a) Dokumen pengumuman data fisik dan data Yuridis (DI 201B)
  - b) Daftar data Yuridis dan data fisik bidang tanah (DI 201C)
  - c) Risalah penelitian data Yuridis dan penetapan batas (DI 201) dan selanjutnya menyerahkan dokumen ke kepala kantor
- 7) Kepala Kantor mengoreksi dan menandatangani pengumuman data fisik dan data Yuridis (DI 201B), daftar data Yuridis dan fisik bidang tanah (DI 201C), dan risalah penelitian data Yuridis

dan penetapan batas (DI 201). Baru kemudian oleh kepala kantor, berkas diberikan kepada petugas pengumuman.

8) Petugas Pelaksana Penetapan Hak Tanah (PHT) memberi tanggal dan nomor pengumuman, menyerahkan pengumuman ke Tata Usaha (TU) untuk dikirim ke desa/kelurahan memasang pengumuman selama 60 hari sejak tanggal pengumuman yang terdiri dari:

- a) Pengumuman data fisik dan data Yuridis (DI 201B)
- b) Daftar data Yuridis dan data fisik bidang tanah (DI 201C)
- c) Peta bidang

Kemudian melanjutkan ke Subrutin pembuatan Surat Ukur (SU) dan subrutin pembukaan Hak (jika terdapat sanggahan yuridis. Setelah pengumuman selesai, petugas mencatat pada Daftar Isian (DI) 202 dan mencatat pada DI 201 bagian IV, V dan VI. Dan menyerahkan dokumen kepada kasubsi PHT.

9) Kasubsi Penetapan Hak Tanah meneliti dan memaraf DI 201 dan DI 202 dan menyerahkan berkas kepada kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT).

10) Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT) meneliti dan memaraf DI 201 dan DI 202 dan meneruskan dokumen kepada kepala kantor

11) Kepala kantor meneliti dan Menandatangani DI 201 dan DI 202 (termasuk ada keberatan atau tidak). Menyerahkan dokumen ke

petugas pelaksana Penetapan Hak Tanah (PHT) untuk dilakukan pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian Hak.

b. Tahap Pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian Hak

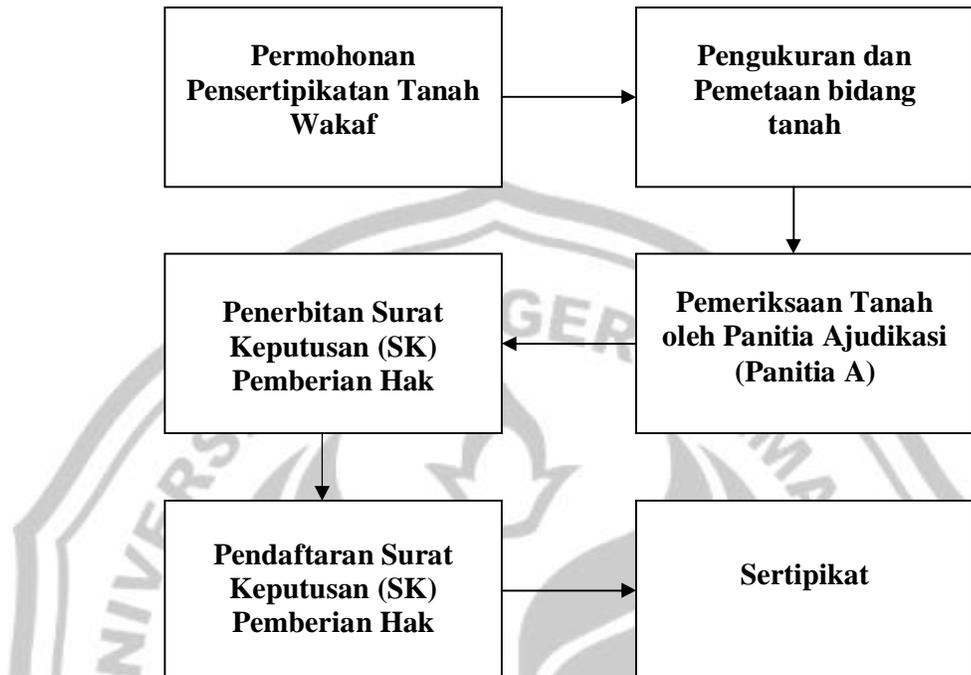
Pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian Hak ini merupakan tahap akhir dari Proses Pendaftaran Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Negara. Tahap ini dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Setelah berkas-berkas di serahkan pada petugas pelaksana Hak Tanah oleh kepala kantor, maka petugas melakukan peminjaman dokumen dari petugas pengelola arsip. Pembuatan Buku Tanah/Sertipikat dan pembuatan kutipan Surat Ukur, mengecek kelengkapan dokumen, dan menyerahkan dokumen kepada Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT)
- 2) Petugas arsip menyiapkan Buku Tanah dan melakukan pencatatan peminjaman Buku Tanah
- 3) Kasubsi Penetapan Hak Tanah (PHT) mengoreksi dan memeriksa dokumen. Jika benar memaraf Buku Tanah dan Sertipikat, jika salah mengembalikan kepada petugas Pelaksana Hak Tanah (PHT) menyerahkan dokumen kepada Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT)
- 4) Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (HT dan PT) mengoreksi dan memeriksa dokumen. Jika benar memaraf Buku Tanah dan Sertipikat. Jika salah mengembalikan dokumen kepada petugas pelaksana PHT.

- 5) Petugas Pelaksana Penetapan Hak Tanah (PHT) membuat konsep Buku Tanah dan Sertipikat, melakukan pencatatan pada DI 204 untuk membuat kartu nama baru jika penerima hak belum memiliki kartu nama sebelumnya, nomor dan tanggal DI 312 pada Buku Tanah dan Sertipikat (Tanggal pembukuan Buku Tanah dan Sertipikat adalah tanggal penandatanganan/legalisasi pejabat berwenang pada Buku Tanah dan Sertipikat), melakukan pembukuan pada DI 203, mencantumkan nomor dan tanggal DI 203 pada Buku Tanah dan Sertipikat (tanggal Penerbitan Buku Tanah dan Sertipikat adalah tanggal penandatanganan/legalisasi pada Buku Tanah dan Sertipikat), membubuhkan stempel garuda pada Buku Tanah, Sertipikat dan Gambar Ukur. Petugas juga melakukan pembukuan pada DI 307, kemudian menginformasikan kepada petugas pengolahan untuk updating DI 203, menginformasikan kepada petugas loket II untuk updating DI 302. dan menyerahkan berkas-berkas kepada petugas arsip, serta menyerahkan sertipikat ke petugas loket IV.
- 6) Petugas arsip Warkah melakukan pengarsipan dokumen
- 7) Loker IV melakukan pencatatan pada DI 301 A dan menyerahkan sertipikat kepada Pemohon
- 8) Petugas Pelaksana Penetapan Hak Tanah (PHT) memperbaiki Buku Tanah dan Sertipikat dan menyerahkan dokumen kepada Kasubsi PHT.

### Bagan Pensertifikatan Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Tanah

#### Negara



#### 4. Waktu dan Biaya Pendaftaran Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah

##### Negara

##### a. Waktu

Waktu yang dibutuhkan untuk proses pendaftaran tanah wakaf yaitu maksimal 120 hari kerja. Dan waktu yang dibutuhkan untuk pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian Hak yaitu maksimal 20 hari kerja.

##### b. Biaya

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 46 tahun

2002 tentang Tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada BPN, bahwa biaya yang harus dibayar oleh Pemohon untuk proses pendaftaran tanah wakaf sebesar Rp. 25.000 untuk setiap bidang tanah (diluar biaya pengukuran dan pemetaan untuk sporadik). Dan untuk pendaftaran Surat Keputusan (SK) pemberian Hak, biaya yang harus dibayar sebesar Rp. 25.000 untuk setiap bidang tanah.

Berikut merupakan tarif biaya ukur pada kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

**Tabel 1. Tarif Biaya Pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara**

No	GRADASI (M2)	BIAYA UKUR		
		SPORADIS (Rp)	SISTEMATIS (Rp)	PENGAMBILAN BATAS (Rp)
1.	1 – 100	75.300	56.500	120.500
2	101 – 200	113.800	85.400	182.100
3	201 – 300	146.300	109.800	234.100
4	301 – 400	175.700	131.800	281.000
5	401 – 500	203.000	152.300	324.800
6	501 – 600	228.900	171.700	366.300
7	601 – 700	253.800	190.400	406.100
8	701 – 800	277.800	208.400	444.500
9	801 – 900	301.100	225.800	481.700
10	901 – 1000	323.800	242.900	518.100

*Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara*

5. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam Proses Pendaftaran Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Dalam pelaksanaan proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara ada beberapa hambatan. Berdasarkan wawancara dengan Bpk Budiyanto, SH Kasubsi Penetapan Hak Tanah, Bpk. Slamet Riyadi, SH Kasubsi Pendaftaran Tanah beserta staf, dan Bpk. Masruf, Bpk. Wagiman serta Bpk. Samadi selaku pihak pemohon pada tanggal 2 Juni 2009, mengatakan bahwa:

"Hambatan yang sering muncul dalam pensertipikatan tanah wakaf yaitu hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan internalnya, yaitu kurangnya tenaga ahli pada Kantor Pertanahan, kesibukan Kepala Kantor Pertanahan yang sangat padat, dan kurangnya kedisiplinan pegawai Kantor Pertanahan. Hambatan eksternal, yaitu kurang lengkapnya berkas-berkas yang akan diajukan oleh pemohon dalam pensertipikatan tanah wakaf, Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf ada kesalahan, dan biaya pensertipikatan yang dirasa masih mahal".

Berdasarkan hasil wawancara di atas maka dapat diketahui bahwa hambatan-hambatan tersebut dikarenakan adanya faktor internal dan eksternal.

- a. Faktor internal yaitu faktor yang dipengaruhi dari pihak Kantor pertanahan. Faktor-faktor tersebut antara lain:
- 1) Kurangnya tenaga ahli pada Kantor Pertanahan
  - 2) Kesibukan kepala Kantor Pertanahan
  - 3) Kurangnya kedisiplinan pegawai Kantor Pertanahan

b. Faktor eksternal yaitu yang dipengaruhi dari pihak luar/Pemohon.

Faktor-faktor tersebut antara lain:

- 1) Kurang lengkapnya berkas-berkas yang diajukan oleh Pemohon
  - 2) Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) ada kesalahan
  - 3) Biaya pendaftaran yang dirasa masih mahal.
6. Usaha-usaha yang dilakukan dalam menghadapi permasalahan yang timbul dari Proses Pendaftaran Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

Dalam Proses Pendaftaran Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Negara di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara terjadi beberapa permasalahan dan yang mengakibatkan terhambatnya proses pendaftaran tersebut. Dan dari wawancara dengan Bpk. Budiyanto, SH Kasubsi Penetapan Hak Tanah, Bpk. Slamet, SH Kasubsi Pendaftaran Tanah, beserta staf dan Bpk. Masruf, Bpk. Wagiman serta Bpk. Samadi selaku pihak pemohon pada tanggal 2 Juni 2009, mengatakan bahwa:

“Usaha yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang timbul untuk masalah internal antara lain : pihak Kantor Pertanahan menambah tenaga ahli, meningkatkan kedisiplin bagi para pegawai pertanahan, dan memberikan pelayanan yang lebih maksimal lagi kepada masyarakat.

Dan upaya untuk mengatasi masalah eksternal antara lain : Kurang lengkapnya berkas pendaftaran tanah wakaf, maka dari pihak Kantor Pertanahan setelah menerima berkas hendaknya:

- a. Memeriksa dan meneliti berkas-berkas.
- b. Mencatat dalam formulir isian.

- c. Memberikan tanda terima berkas permohonan.
- d. Memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas-berkas melalui surat pemberitahuan”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas maka dapat diambil kesimpulan untuk menghadapi permasalahan yang timbul dari proses pendaftaran tersebut, dilakukan beberapa usaha, antara lain:

- a. Usaha yang dilakukan untuk mengatasi masalah internal yaitu:
  - 1) Kantor Pertanahan menambah tenaga ahli yang ahli di bidangnya
  - 2) Meningkatkan kedisiplinan bagi para pegawai pertanahan dengan sistem absensi elektronik
  - 3) Memberikan pelayanan yang lebih maksimal lagi kepada masyarakat, sehingga masyarakat merasa puas dengan pelayanan yang diberikan
- b. Usaha yang dilakukan untuk mengatasi masalah eksternal yaitu:
  - 1) Kantor Pertanahan memberi himbauan kepada Pemohon untuk meneliti kelengkapan berkas-berkas yang akan diajukan dalam proses pensertipikatan Tanah Wakaf.
  - 2) Pihak Kantor Pertanahan memberikan himbauan kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk lebih teliti dan lengkap dalam membuat Akta Ikrar Wakaf agar tidak terjadi kesalahan atau kekeliruan.

- 3) Kantor Pertanahan memberikan penyuluhan kepada masyarakat untuk tidak khawatir dalam biaya pendaftaran tanah wakaf, karena biaya pendaftaran tanah-tanah wakaf tersebut menjadi beban Pemerintah, yang bersangkutan hanya dikenakan biaya pengukuran dan materai.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

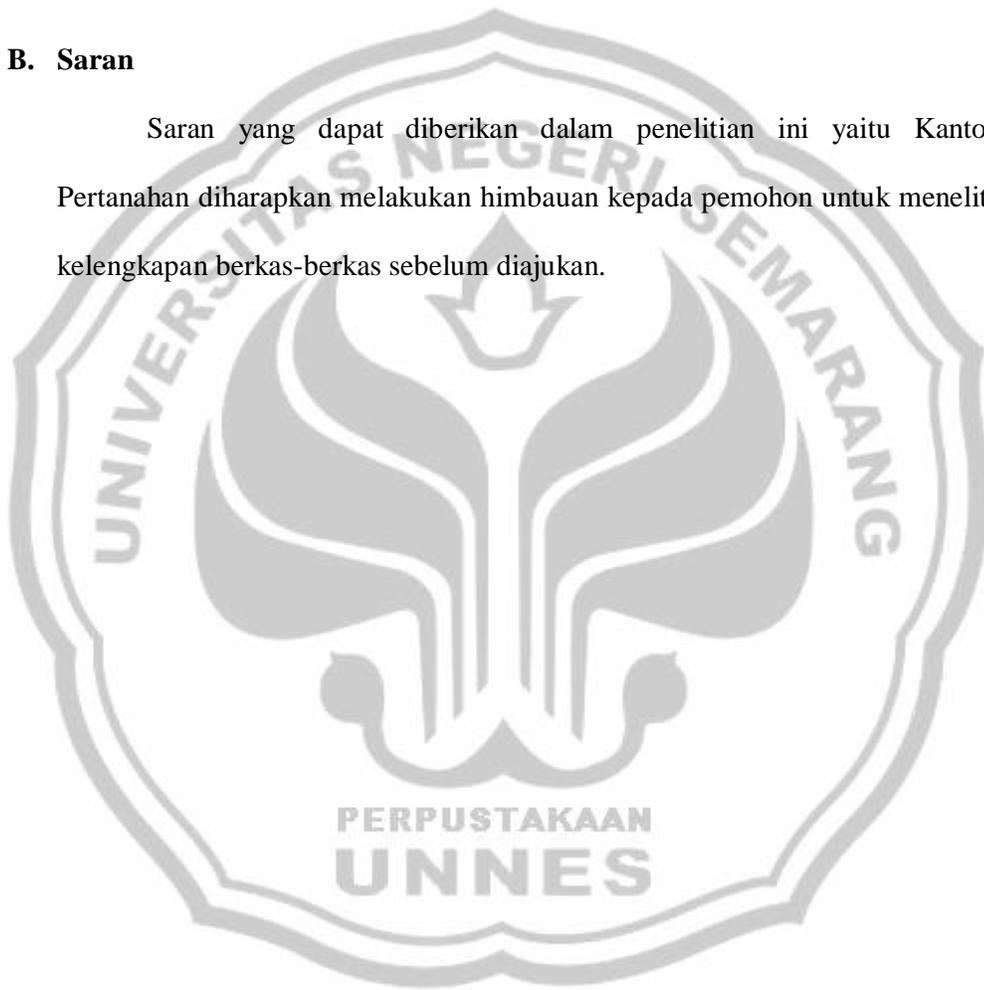
Proses pendaftaran tanah wakaf yang berasal dari tanah negara dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pendaftaran tanah wakaf diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dimana hal ini akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah wakaf wajib menggunakan akta ikrar wakaf yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Dan untuk tanah wakaf yang berasal dari tanah negara disertai juga dengan Surat Keputusan (SK) Pemberian Hak untuk tanah wakaf.
2. Hambatan yang ditemui dalam pendaftaran tanah wakaf, biasanya lebih sering dari pihak pemohon. Data yuridis yang syarat-syaratnya untuk pengajuan pembuatan sertifikat tanah wakaf masih mengalami kekurangan. Selain itu juga karena kurangnya kedisiplinan para pegawai Kantor Pertanahan. Hal inilah yang menyebabkan lamanya proses pendaftaran tanah wakaf tersebut.

3. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut yaitu dengan meningkatkan kedisiplinan bagi para pegawai pertanahan dengan sistem absensi elektronik, Kantor Pertanahan memberi himbauan kepada pemohon untuk meneliti kelengkapan berkas-berkas sebelum diajukan.

#### **B. Saran**

Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini yaitu Kantor Pertanahan diharapkan melakukan himbauan kepada pemohon untuk meneliti kelengkapan berkas-berkas sebelum diajukan.



## DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi. 2006. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan - peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.

Moleong, Lexy J. 2002. *Metedologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarnya.

Sutedi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Undang Undang / No. 5 / 1960. tentang *Pendaftaran Tanah*.

Undang Undang / No. 28 / 1977. tentang *Perwakafan Tanah Milik*.

