



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH
SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP TANAH
WAKAF YANG BELUM TERDAFTAR DI
KABUPATEN GROBOGAN**

SKRIPSI

disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

Fitriana Chanifah

8111414047

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf yang Belum Terdaftar di Kabupaten Grobogan” yang disusun oleh Fitriana Chanifah (NIM.8111414047), telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 4 Mei 2018

Menyetujui

Dosen Pembimbing

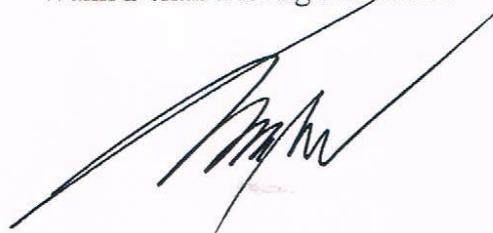


Drs. Suhadi S.H., M.Si.

NIP. 196711161993091001

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Martitah, M.Hum.

196205171986012001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf yang Belum Terdaftar di Kabupaten Grobogan” disusun oleh **Fitriana Chanifah (NIM.8111414047)**, telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 4 Juni 2018


Penguji I



Tri Andari Dahlan, S.H, M.Kn.

NIP. 198306042008122003

Penguji II



Rahayu Fery Anitasari, S.H, M.Kn.

NIP.197410262008122003

Penguji III



Drs. Suhadi S.H, M.Si.

NIP. 196711161993091001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Rodiyah, S.Pd.,S.H.,M.Si.

NIP. 197206192000032001

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:


Nama : Fitriana Chanifah

NIM : 8111414047

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP TANAH WAKAF YANG BELUM TERDAFTAR DI KABUPATEN GROBOGAN”** adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 4 Juni 2018

Yang menyatakan,



Fitriana Chanifah

8111414047

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fitriana Chanifah

Nim : 8111414047

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas skripsi saya yang berjudul:

“IMPLEMENTASI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP TERHADAP TANAH WAKAF YANG BELUM TERDAFTAR DI KABUPATEN GROBOGAN”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk perangkat data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada tanggal : 4 Juni 2018

g menyatakan,

Fitriana Chanifah

Nim.8111414047

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

1. Waktu akan terus berputar, tapi yakinlah suatu saat kepastian akan berada dihadapanmu (Penulis)
2. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan (QS. Al-Insyirah :6)
3. Teruslah melangkah dan tidak usah peduli dengan apa yang orang lain pikirkan. Lakukan apa yang harus kamu lakukan, untukmu sendiri. (The Tourist-Johnny Depp)

PERSEMBAHAN :

Dengan mengucap syukur kepada Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tua penulis, Bapak H. Mufid Abdullah (Alm) dan Ibu Hj. Sri Asrifah
2. Dosen Pembimbing, Drs.Suhadi S.H, M.Si.
3. Keluarga besar penulis, yang telah memberikan dukungan dan nasihat serta semangat kepada penulis.
4. Almamater UNNES 2014

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah , puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-NYA kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul :”**Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf yang Belum Terdaftar di Kabupaten Grobogan**” Skripsi diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., sebagai Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah Tangwun, S.Pd.,S.H.,M.Si. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah M.Hum., sebagai Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Rasdi, S.H.,M.H., sebagai Wakil Dekan Bidang Administrasi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Tri Sulistiyono, S.H.,M.H., sebagai Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
6. Drs.Suhadi S.H, M.Si, sebagai Ketua Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang dan juga sebagai Dosen Pembimbing

penulis yang telah sabar dan ikhlas memberikan arahan, bimbingan, motivasi dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

7. Tri Andari Dahlan, S.H, M.Kn., selaku Dosen Peenguji I penulis yang telah sabar dan ikhlas memberikan arahan, bimbingan, motivasi dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Rahayu Fery Anitasari, S.H, M.Kn., selaku Dosen Peenguji II penulis yang telah sabar dan ikhlas memberikan arahan, bimbingan, motivasi dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Pujiono, S.H., M.H, selaku Dosen Wali dari penulis yang telah membimbing dan memberikan saran selama penulis menempuh perkuliahan.
10. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan bekal ilmu.
11. Kedua orang tua kandung penulis, Bapak H. Mufid Abdullah (Alm) dan Ibu Hj. Sri Asrifah yang telah membimbing penulis dan memberikan dukungan penuh secara moril maupun materil serta kasih sayangnya, dan doa mereka selalu menyertai setiap langkah penulis.
12. Keluarga besar penulis, yang telah memberikan dukungan dan nasihat serta semangat kepada penulis.
13. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di BPN Grobogan.

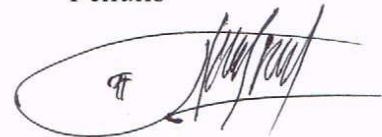
14. Pemilik Tanah Wakaf Mushola Al-Hidayah di Desa Karang Sari Kecamatan Brati Kabupaten Grobogan yang telah membantu dalam proses penelitian.
15. Teman spesial penulis, Rizaldi Fida Setiawan S,Pd. yang telah membantu dan memberikan dukungan penuh serta kasih sayang dengan penuh kesabaran terhadap penulis.
16. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang (Aniek Mona Utami, Gita Nuzula Allamah, Nirwanadewi P, Tania, Ninik Yanuarina, Qoriah Nur Khasanah, Syam Wirahma, Sri Nurina Lathifi, Rizki Prasetya W, Nugraheni Kartika Utami, Rista Anindya, Salamah Nur'aini, Anis Jauhariyah, Dewi Ana Andreana dll) sebagai teman seperjuangan yang hebat.
17. Teman-teman Rombel 1 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Tahun 2014 sebagai rekan yang hebat dan telah berjuang bersama menunaikan pendidikan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
18. Teman-teman angkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang sebagai rekan yang hebat dan telah berjuang bersama menunaikan pendidikan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
19. Teman-teman Kost Handoko (Novi, Feni, Hilda, Dian, Nadin, Resti, Mbak Avin, Mbak Titis, Dewi dll) yang selalu memberikan semangat serta motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

20. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi dengan baik secara moril maupun materil.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut dilimpahkan balasan dari Allah SWT. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan memberi tambahan pengetahuan maupun wawasan bagi pembaca.

Semarang, 4 Juni 2018

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and several vertical strokes on the right, all contained within a horizontal oval shape.

Fitriana Chanifah

8111414047

ABSTRAK

Fitriana Chanifah.2018.Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf di Kabupaten Grobogan. Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang. Pembimbing: Drs.Suhadi S.H, M.Si

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Tanah Wakaf

Pendaftaran tanah wakaf pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf untuk menjamin kepastian hukum, yang dimana tanah wakaf dari tanah belum bersertipikat dapat didaftarkan langsung sebagai tanah wakaf.peraturan tersebut didukung dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang bertujuan untuk mewujudkan catur tertib di bidang pertanahan. Didalam peraturan tersebut mengatur pendaftaran tanah wakaf melalui pendaftaran sistematis.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Dengan menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis dengan melihat sesuatu kenyataan hukum didalam masyarakat. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian penulis meliputi studi lapangan dan studi kepustakaan. Validitas data dalam penelitian penulis bertujuan untuk memperoleh keabsahan data, apakah data yang didapat sudah benar-benar valid. Validitas data dalam penelitian penulis menggunakan teknik triangulasi yang mana melakukan sinkronisasi dan membandingkan data primer yang diperoleh hasil dari wawancara di lapangan kemudian disinkronkan dan dibandingkan dengan data sekunder.

Program PTSL terhadap tanah wakaf di Desa Karang Sari Kecamatan Brati Kabupaten Grobogan menunjukkan bahwa pada saat pengumpulan data fisik dan data yuridis tergolong kluster 3 yaitu bidang tanah yang tidak dapat diterbitkan sertifikat dan hanya sebagai tanah terdaftar, namun pada kenyataannya tanah wakaf tersebut mendapatkan sertifikat tetapi bukan sertifikat wakaf melainkan sertifikat hak milik. Mengenai hal tersebut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf Pasal 3 ayat (1) huruf a bahwa tanah yang diwakafkan dapat berupa Hak Milik atau Tanah Milik Adat yang belum terdaftar. Pasal tersebut didukung dengan Pasal 7 tentang persyaratan permohonan pendaftaran Wakaf atas Bidang Tanah Milik Adat yang belum bersertipikat. Namun karena tanah yang akan diwakafkan di Desa Karang Sari Kecamatan Brati Kabupaten Grobogan hanya sebagian tanah yang akan diwakafkan maka Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf Pasal 4 ayat (1) menerangkan bahwa apabila tanah yang akan diwakafkan hanya sebagian tanah maka harus ada pemisahan sertifikat terlebih dahulu dan keluarlah sertifikat hak milik.

DAFTAR ISI

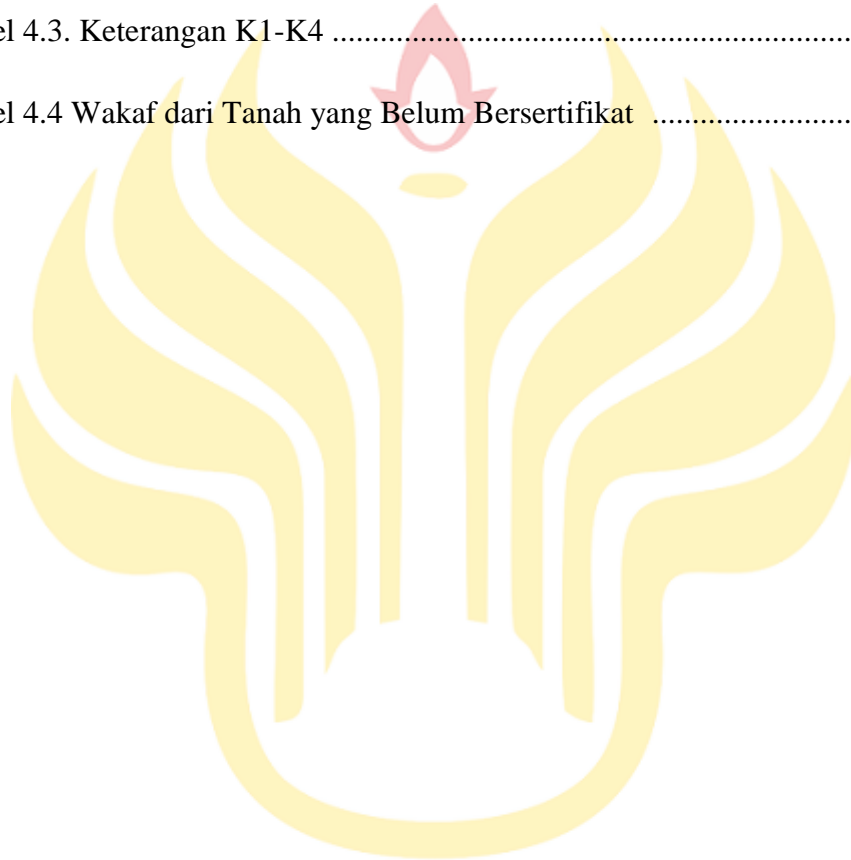
HALAMAN SAMPUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR BAGAN	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Identifikasi Masalah	9
1.3.Pembatasan Masalah	10
1.4.Rumusan Masalah	10
1.5.Tujuan Penelitian	11
1.6.Manfaat Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1.Penelitian Terdahulu	14
2.2.Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	18
2.2.1 Definisi Tanah	18
2.2.2 Pendaftaran Tanah	20
2.3.Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
2.3.1 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	39
2.3.2 Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	40

2.3.3 Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis.....	40
2.3.4 Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	42
2.3.5 Tujuan dan Manfaat Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap.....	42
2.4.Pendaftaran Tanah Wakaf	43
2.4.1 Pengertian Tanah Wakaf	43
2.4.2 Pendaftaran Tanah Wakaf	44
2.4.3 Unsur Wakaf	46
2.4.4 Macam Tanah Wakaf	47
2.4.5 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Wakaf	49
2.4.6 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Tanah Wakaf.....	50
2.4.7 Ketentuan Pendaftaran Tanah Wakaf Melalui PTSL.....	51
2.5 Kerangka Berpikir	52
BAB III METODE PENELITIAN	54
3.1.Metode Pendekatan.....	54
3.2.Lokasi Penelitian.....	55
3.3.Fokus Penelitian.....	55
3.4.Sumber Data.....	56
3.5.Teknik Pengambilan Data.....	57
3.6.Teknik Pengolahan Data	59
3.7.Analisis Data	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	62
4.1.HASIL.....	62
4.1.1 Gambaran Umum PTSL di Kabupaten Grobogan	62
4.1.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf Tahun 2017 di Kabupaten Grobogan	67
4.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Belum Bersertifikat yang Didaftarkan Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Tahun 2017 Tidak Langsung Terbit Sertifikat Hak Wakaf Melaikan	

Hak Milik	77
4.1.4 Kendala dan Upaya Penyelesaian yang Dilakukan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf Tahun 2017	80
4.2.PEMBAHASAN	82
4.2.1 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf di Desa Karang Sari Kecamatan Brati Kabupaten Grobogan	82
4.2.2 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Wakaf Belum Bersertifikat yang Didaftarkan Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada Tahun 2017 Tidak Langsung Terbit Sertifikat Hak Wakaf Melaikan Hak Milik	94
4.2.3 Kendala dan Upaya Penyelesaian yang Dilakukan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf Tahun 2017	100
BAB V PENUTUP	104
5.1.Simpulan	104
5.2.Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	107
LAMPIRAN - LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

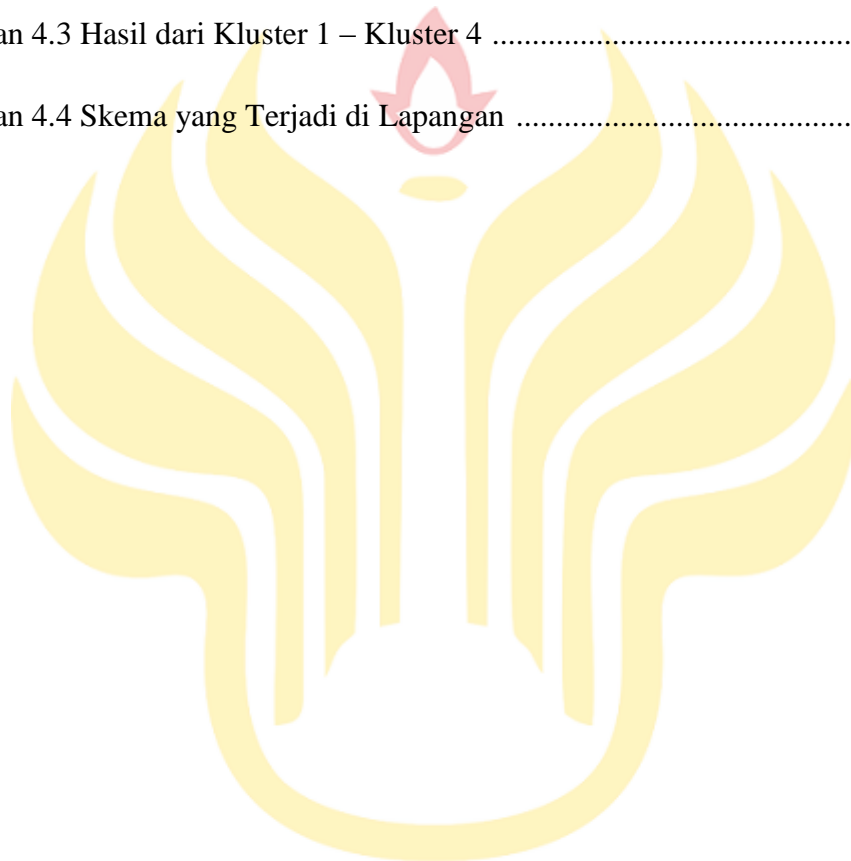
Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu	15
Tabel 4.1. Lokasi PTSL di Kabupaten Grobogan Tahun 2017	65
Tabel 4.2. Profil Lokasi Penelitian	71
Tabel 4.3. Keterangan K1-K4	73
Tabel 4.4 Wakaf dari Tanah yang Belum Bersertifikat	95



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR BAGAN

Bagan 4.1 Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf Di Kabupaten Grobogan	72
Bagan 4.2 Pendaftaran Ikrar Wakaf	74
Bagan 4.3 Hasil dari Kluster 1 – Kluster 4	79
Bagan 4.4 Skema yang Terjadi di Lapangan	99



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Lampiran Daftar Peserta PTSL Desa Karang Sari

Lampiran 2 Lampiran Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan

Lampiran 3 Lampiran Letter C Tanah Wakaf

Lampiran 4 Lampiran Berita Acara Ikrar Wakaf

Lampiran 5 Lampiran Surat Pengesahan Nadzir

Lampiran 6 Lampiran Akta Ikrar Wakaf

Lampiran 7 Lampiran Sertipikat Hak Milik

Lampiran 8 Lampiran Surat Izin Penelitian



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas dan sebagainya). Hubungan manusia dengan tanah adalah merupakan hubungan yang bersifat abadi, baik manusia sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial. Selamanya tanah selalu dibutuhkan dalam kehidupannya, misalnya untuk tempat tinggal, lahan pertanian, tempat peribadatan, tempat pendidikan, dan sebagainya sehingga segala sesuatu yang menyangkut tanah akan selalu mendapat perhatian.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Berdasarkan pasal tersebut kemudian diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang sering dikenal dengan UUPA. Dikeluarkannya UUPA dengan latar belakang bahwa susunan kehidupan masyarakat Indonesia masih bercorak agraris; bumi, air, dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan memiliki fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur; Hukum Agraria sebelum UUPA berlaku

tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara dalam menyelesaikan revolusi nasional. (Putri, 2016:3)

Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, tanah menempati kedudukan penting dalam kehidupan sehari-hari. Terlebih lagi bagi rakyat pedesaan yang pekerjaan pokoknya adalah bertani, berkebun, atau berladang, tanah merupakan tempat bergantung hidup mereka. Sebagai warga negara Indonesia yang baik, seseorang dituntut untuk melakukan sesuatu menurut ketentuan hukum yang berlaku. Demikian juga dengan urusan kekayaan atau kepemilikan lainnya seperti tanah harus dilakukan suatu pencatatan agar kelak dikemudian hari agar tidak menimbulkan suatu sengketa. Sebab, masalah tanah merupakan hal yang krusial dan sering dapat menimbulkan potensi sengketa yang berkepanjangan. Sedangkan memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 4 (1) bahwa,

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Menurut pendapat Soerojo Wigjodipuro dalam Wahanisa, dkk : 1 tanah mempunyai nilai yang sangat penting, karena adanya sifat dan faktanya. Berdasarkan sifatnya, karena tanah bersifat tetap, tidak berubah, sehingga tanah mempunyai nilai investasi yang cukup menjanjikan bagi sebagian besar masyarakat, hal ini disebabkan kecenderungan harga atau nilai jual tanah yang

terus meningkat. Berdasarkan faktanya, yaitu bahwa tanah merupakan tempat tinggal persekutuan atau masyarakat hukum adat, tanah sebagai tempat kehidupan dan penghidupan, tanah juga sebagai tempat penguburan anggota warga persekutuan, tanah juga sebagai tempat perlindungan.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang menjamin kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk berikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (3) UUPA , yaitu

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA. Hal tersebut berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Kemudian dalam Pasal 19 Ayat (2) UUPA, menjelaskan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh

pemerintah, meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah , pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Mengenai pentingnya kepemilikan sertipikat sebagai bukti penguasaan hak berdasar Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 ini sangat diperlukan terkait dengan semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat akan tanah. Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rehtcadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertipikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. (Hutagalung, 2005:81)

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal 2 macam asas, yaitu : *Asas Specialiteit* dan *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas). *Asas Specialiteit* adalah pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batasan-batasan tanah. Selanjutnya *Asas Openbaarheid* (Asas Publisitas) memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat

melihatnya. Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertipikat diterbitkan, sertipikat pengganti, sertipikat yang hilang atau sertipikat yang rusak. (Soedikno Mertokusumo dalam Santoso, 2010:16)

Pendaftaran tanah untuk pertama kali bentuk kegiatannya dapat dilihat dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah meliputi,

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik,
- b. pembuktian hak dan pembukuannya,
- c. penerbitan sertipikat,
- d. penyajian data fisik dan data yuridis,
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lainnya yang membebani.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dibagi menjadi dua, antara lain Pendaftaran tanah secara

sistematik dan Pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997). Sedangkan Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah secara sistematik didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematik, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Apabila suatu desa/kelurahan yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematik, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.

Pendaftaran tanah secara sistematik sekarang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) Nomor 1 Tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 35 Tahun 2016 yang menjelaskan tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap , diperbaharui dengan Peraturan Menteri

ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 35 tahun 2016 tentang percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi, 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 pendaftaran.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 menjelaskan tentang obyek-obyek yang dapat mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap. Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali yaitu : Bidang tanah hak, Tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah, Tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, Tanah Desa, Tanah Negara, Tanah Masyarakat Hukum Adat, Kawasan Hutan, Tanah Obyek Landreform, Tanah Transmigrasi, dan Bidang Tanah Lainnya.

Dalam obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap salah satunya tanah masyarakat yang nantinya akan diterbitkan sertipikat yang dasar haknya merupakan hak milik. Tanah hak milik sendiri dapat diberikan kepada siapapun yang disebut dengan hibah, dan tanah hak milik juga dapat diperjual-belikan oleh

pemilik tanah tersebut. Dan pemilik Hak Milik Atas Tanah pun dapat memberikan hak miliknya itu sebagai tanah wakaf.

Pemegang hak milik tersebut dapat mendaftarkan lagi tanah itu sebagai tanah wakaf. Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah diwakafkan, dalam pasal 49 ayat (3) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 bahwa yang menentukan perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah. Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini memberikan tempat yang khusus bagi penggunaan tanah yang bersangkutan dengan kegiatan keagamaan dan sosial. Dalam Penjelasan Pasal 49 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian, maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, dalam hukum agraria yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Pasal 49 ayat (3) UUPA memerintahkan pengaturan lebih lanjut mengenai perwakafan tanah Hak Milik dengan Peraturan Pemerintah.

Tujuan dan fungsi wakaf dalam pasal 4 dan 5 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf yaitu Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Dan Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka

waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Dalam penerapannya pendaftaran tanah wakaf yang mengikuti pendaftaran tanah sistematis lengkap pada tahun 2017 akan mendapatkan kepastian hukum agar mendapatkan status dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut bagi yayasan atau kelembagaan untuk kepentingan keagamaan. Seperti Tanah Milik Adat yang akan diwakafkan yang berada di Kabupaten Grobogan. Tanah tersebut akan mendapatkan kepastian hukum bahwa kepemilikannya akan diakui oleh Negara. Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf , dimana dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a tanah yang diwakafkan dapat berupa Hak Milik atau Tanah Milik Adat yang belum terdaftar, maka tanah yang belum bersertipikat dapat langsung diwakafkan.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat diindikasikan beberapa masalah yang timbul dalam penelitian yang akan dijadikan fokus penelitian, yaitu:

1. Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf pada Tahun 2017 .
2. Peran masyarakat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf pada Tahun 2017.
3. Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf pada Tahun 2017.

4. Upaya penyelesaian yang dilakukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf pada Tahun 2017.

1.3 Pembatasan Masalah

Penelitian dilakukan secara fokus dan terarah sehingga dilakukan pembatasan masalah, supaya permasalahan yang dimuat dalam penelitian tidak menyebar. Pembatasan masalah yang dilakukan yaitu terkait:

1. Pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf di Kabupaten Grobogan Tahun 2017.
2. Pendaftaran tanah wakaf yang didaftarkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2017 tidak langsung terbit sertifikat Hak wakaf melainkan Hak milik.
3. Kendala dan upaya pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf di Kabupaten Grobogan Tahun 2017.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka pokok permasalahan yang akan dimuat yaitu terdapat dalam rumusan masalah berikut ini :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf Tahun 2017?
2. Mengapa pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang didaftarkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2017 tidak langsung terbit sertifikat Hak wakaf melainkan Hak milik ?

3. Bagaimana kendala dan upaya penyelesaian yang dilakukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf Tahun 2017?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Mengetahui dan menganalisis mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf Tahun 2017.
2. Mengetahui dan menganalisis mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf yang didaftarkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada tahun 2017 tidak langsung terbit sertipikat Hak wakaf melainkan Hak milik.
3. Mengetahui dan menganalisis kendala dan upaya penyelesaian yang dilakukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf Tahun 2017.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu manfaat kepada beberapa pihak, diantaranya dapat terlihat dari beberapa sisi yang berbeda. yaitu:

1. Secara Teoritis

Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat bagi ilmu pengetahuan, khususnya bagi ilmu hukum agraria terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf. Setelah mengetahui kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis

lengkap dan melakukan upaya penyelesaiannya, sehingga dapat dijadikan sebagai pedoman untuk memperbaiki pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimasa mendatang.

2. Secara Praktis

Penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat untuk semua pihak, terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf, yaitu:

a. Bagi Pemerintah

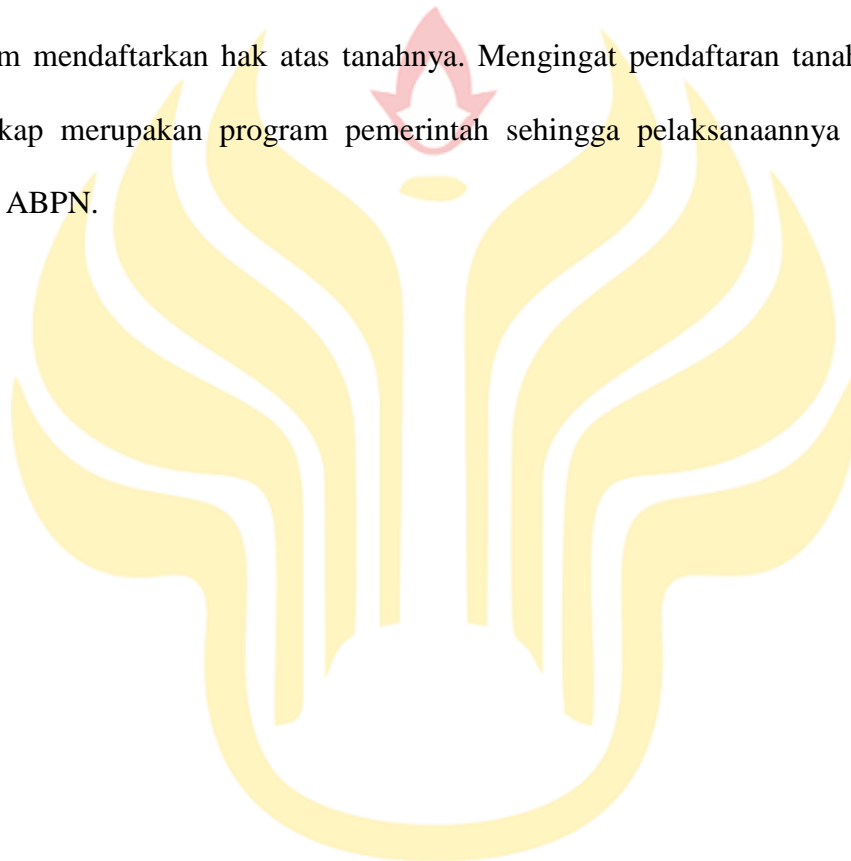
Penelitian ini diharapkan dapan menjadi penduan untuk mengevaluasi pada pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap pada tahun 2017 terhadap tanah wakaf. Sehingga upaya untuk melaksanakan catur tertib dibidang pertanahan dapat berjalan sebagaimana mestinya untuk menuntaskan pendaftaran tanah diseluruh plosok Indonesia.

b. Bagi PPAIW / BWI

Penelitian ini menggambarkan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf, dan kendala serta upaya penyelesaian yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. Salah satu kendala saat wakif belum mengikrarkan tanah wakafnya pada saat pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap karena terkait kinerja dan upaya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau Badan Wakaf Indonesia bersama Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota untuk membantu masyarakat khususnya golongan ekonomi lemah dalam mendaftarkan hak atas tanahnya sesuai asas pendaftaran tanah sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terus-menerus dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, untuk mendaftarkan hak atas tanah sehingga memiliki kepastian hukum bagi bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Terutama bagi golongan ekonomi lemah, sehingga bisa meringankan biaya yang harus dikeluarkannya dalam mendaftarkan hak atas tanahnya. Mengingat pendaftaran tanah sistematis lengkap merupakan program pemerintah sehingga pelaksanaannya ditanggung oleh ABPN.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah. 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Rangkaian kegiatan menunjuk pada kegiatan pendaftaran tanah yang akan bermuara pada ketersediaan data yang diperlukan dalam memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat. Sedangkan terus-menerus menunjuk pada kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Adapun data fisik yang dimaksud meliputi lokasi, batas, luas, dan ada atau tidaknya bangunan di atasnya. Untuk data yuridis meliputi pemegang Hak Atas Tanah, status tanah, dan beban di atasnya (dijaminkan atau tidak).

Pengaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengerucut lagi ke dalam peraturan lain terkait dengan Pertanahan, mengingat Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Perwakafan Tanah Milik , dan

selanjutnya peraturan mengenai wakaf sekarang melihat 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.

Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah (Pasal 1 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf)

NO	JUDUL DAN PENULISAN	RUMUSAN MASALAH	FOKUS PENELITIAN	PENELITIAN SKRIPSI INI
1	<p>Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis dan Pengaruhnya Terhadap Tertib Pertanahan</p> <p>TESIS oleh Siti Prihatin Yulianti, pada tahun 2008, dari Universitas Diponegoro tahun 2008</p>	<p>1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis dan pengaruhnya terhadap tertib pertanahan di Kelurahan Serdang Jakarta Pusat ?</p> <p>2. Apakah ada hambatan-hambatan dalam</p>	<p>TESIS ini membahas tentang pendaftaran tanah sistematis dan pengaruh tertib pertanahan .</p> <p>Dilihat dari sejauh mana pengaruh pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis</p>	<p>Pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf membahas tentang bagaimana kepastian hukum dan juga membahas kendala maupun upaya penyelesaiannya.</p>

		pelaksanaannya serta bagaimana mengatasi hal tersebut ?	terhadap tertib hukum, kualitas penggunaan tanah keuntungan ekonomi dan intensifikasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.	
2	<p>Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Di Kabupaten Tangerang</p> <p>TESIS oleh Vitri Rahmawati, pada tahun 2010 dari Universitas Diponegoro, pada tahun 2010</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang ? 2. Bagaimana cara masyarakat melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang ? 3. Apa faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik di Kabupaten Tangerang ? 	<p>Tesis ini membahas tentang pendaftaran tanah secara Sporadik dan faktor apa saja yang menjadi penghambat di Kabupaten Tangerang.</p> <p>Dilihat dari pelaksanaan , cara masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik dan apa saja faktor penghambat maupun faktor pendukungnya.</p>	<p>Pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf membahas tentang bagaimana kepastian hukum dan juga membahas kendala maupun upaya penyelesaiannya.</p>
3	<p>Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Melalui Operasi Nasional Agraria (PRONA)</p> <p>SKRIPSI oleh Deri Ade Pamungkas, pada tahun 2017 dari Universitas</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Prona di Kecamatan Bringin Kabupaten Semarang Tahun 2014? 2. Bagaimana 	<p>Skripsi ini membahas tentang bagaimana pendaftaran tanah secara sistematis melalui PRONA dan membahas juga tentang kendala</p>	<p>Pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf membahas tentang bagaimana kepastian hukum dan juga membahas kendala maupun upaya</p>

	Negeri Semarang, pada tahun 2017	kendala dan upaya penyelesaian yang dilakukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Prona di Kecamatan Bringin Kabupaten Semarang Tahun 2014?	dan upaya. Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Bringin Kabupaten Semarang	penyelesaiannya
4	Prosedur Sertifikasi Tanah Wakaf Yang Berasal Dari Hak Guna Bangunan Tesis oleh Aprila Niravita. SH, pada tahun 2006 dari Universitas Diponegoro, pada tahun 2006	1. Bagaimana pelaksanaan proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan pada Masjid Al Hidayah Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang? 2. Kendala-kendala apa saja yang timbul dalam proses sertifikasi tanah wakaf yang berasal dari Hak Guna Bangunan dan bagaimana penyelesaiannya?	Tesis ini membahas tentang penggunaan tanah yang memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan dijadikan tanah wakaf di Kelurahan Beji, Kecamatan Ungaran, Kabupaten Semarang.	Pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf membahas tentang bagaimana kepastian hukum dan juga membahas kendala maupun upaya penyelesaiannya

Berdasarkan perbedaan tersebut bahwa kajian yang akan diteliti berbeda dengan penulis. Karena penulisan Skripsi ini mengambil permasalahan tentang kepastian hukum pemegang hak terhadap tanah wakaf melalui pendaftaran tanah

sistematik lengkap berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2017 dan Permen ATR /BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Berdasarkan perbedaan tersebut dapat dinyatakan bahwa Penulisan Skripsi dengan judul “Implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Wakaf yang Belum Terdaftar di Kabupaten Grobogan” berbeda dengan Penulisan terdahulu tersebut.

2.2 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

2.2.1 Definisi Tanah

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang merupakan kebutuhan yang hakiki bagi manusia dan berfungsi sangat esensial dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan pada masa mendatang. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia di samping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pula yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. (Saputra, 2015:55)

Sunindhia dan Ninik Widiyanti mengemukakan bahwa selaku fenomena yuridis hukum positif, tanah dikualifikasi sebagai permukaan bumi sedangkan dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. (Sunindhia dan Ninik Widiyanti, 1988:8)

Pembatasan pengertian “tanah” dengan “permukaan bumi” dapat pula kita jumpai di dalam penjelasan pasal demi pasal atas pasal 1 UUPA. Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II/ (1) menyebutkan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat diiliki oleh seseorang.” Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 butir 2 dijelaskan pula bahwa “ Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.”

Tanah dapat dikuasai haknya oleh Negara dan atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Untuk menjamin sebuah kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maka sudah diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang terdapat dalam pasal 19 ayat (1)

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

Dalam pasal penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , pasal 34 ayat (1) apabila sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang

diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

2.2.2 Pendaftaran Tanah

2.2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Maria S.W Sumardjono (2005:54) , menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan, secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Recht Kadaster*. Ada pun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yasan, tanah googolan tidak dilakukan pendaftaran tanah , kalau pun dilakukan pendaftaran tanah tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberi tanda bukti berupa pipil, girik atau petuk. Pendaftaran tanah ini dikenal dengan *Fiscal Kadaste*. Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia di atur dalam UUPA Pasal 19, yang yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.(Sutedi, 2013:112)

The major instutional weaknesses pertaining to property right in transition countries are the absence of property adjudication and land market institutions. One of the main functions of privatization is to stimulate the buying, selling, leasing, mortgaging, and inheriting of land (the land

market). Yet such markets require institutional support and guidance that does not exist, since market mechanism were not supported in the previous regimes. The clarification of property rights and the resolution of conflicts also have no institutional home in the transition countries, as problems of this kind were not recognized in the socialist system(Barnes Standfield Barthele, 2000:35)

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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Harsono, 1999:460)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut:

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

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya bersangkutan dengan pendaftaran termasuk ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Jelaslah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah di ubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

- a. Bahwa diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum.
- b. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai Kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlakukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum, artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/ bangunan yang ada.
- c. Untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar. (Parlindungan,1999)

Mengenai pengertian pendaftaran tanah yang dijabarkan oleh Maria Sumardjono (2005:81). Dapat diuraikan unsur-unsur setiap kata yang terdapat dalam pengertian pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

1. Berdasarkan unsur “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang saling berhubungan dan

akhirnya menyediakan data yang diperlukan untuk jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan;

2. Berdasarkan unsur “terus menerus” menunjukkan pada pelaksana kegiatan yang sudah dilaksanakan dan tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah ada dan tersedia harus selalu dipelihara, yang mana disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian;
3. Berdasarkan unsur “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan bukti otentik atau memiliki kekuatan pembuktian dalam bidanh hukum;
4. Berdasarkan unsur “data” yaitu berupa data fisik yang memuat mengenai letak tanah, tanda batas, luas tanah dan lain sebagainya, berikutnya terkait data yuridis mengenai nama pemilik/ penguasa hak atas tanah tersebut, serta jika terjadi peralihan dan pembebanannya;
5. Berdasarkan unsur “wilayah” yaitu meliputi seluruh wilayah administrasi Negara Indonesia;
6. Berdasarkan unsur “tanah-tanah tertentu” yang menunjukkan obyek pendaftaran tanah, pendaftaran hak atas tanah dapat seluruh atau sebagian terhadap hak atas tanah yang dimiliki dan dikuasai.

2.2.2.2 Asas – Asas Pendaftaran Tanah

Asas pendaftaran tanah yang digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Penjelasan yang terdapat dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan Pasal tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah di maksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat di pahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas aman ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa, pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
3. Asas terjangkau dalam pendaftaran tanah dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang di berikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir dalam pendaftaran tanah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan berubah-ubah yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntuk agar terpeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang ada di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaannya di lapangan.
5. Asas terbuka dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar

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

Melihat penjelasan mengenai asas pendaftaran tanah yang terdapat Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Menurut (S.Chandra 2005:119) berpendapat lain bahwa pendaftaran tanah memiliki asas sebagai berikut:

1. Asas Kepastian Hukum Asas kepastian hukum mengisyaratkan agar sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang sudah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah secara yuridis sepanjang tidak ada pembuktian sebaliknya.
2. Asas Publisitas Asas publisitas yang digunakan adalah asas negatif yang mengandung unsure positif, yaitu pengisyratan keterbukaan bagi pihak yang merasa keberatan terhadap suatu pembuktian hak atas tanah yang terdaftar untuk memperkarakannya di pengadilan selama lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, dan setelah itu tidak dapat diganggu gugat lagi.
3. Asas Spesialitas Asas ini mengisyaratkan bahwa hanya daftar tanah saja yang dapat terbuka untuk umum, sedangkan daftar nama hanya diperuntukan khusus bagi yang bersangkutan atau bagi instansi yang memerlukan karena fungsi dan tugasnya.
4. Asas *Rechverwerking* Asas *Rechverwerking* menjelaskan bahwa bagi pengusaha sebidang tanah tidak menuntut kembali tanah yang ditinggalakan dalam jangka waktu tertentu yang telah diusahakan pihak lain berdasarkan itikad baik.

5. Asas *Contradictoir Delimitatie* Asas ini menjelaskan bahwa penentuan batas bidang tanah yang sedang didaftar dalam data fisik di lapangan harus disaksikan keberadaannya oleh pemilih hak atas tanah yang bersebelahan dengan memasang tanda batas bersama.
6. Asas Musyawarah Asas ini menganjurkan bahwa apabila terjadi sengketa atau perselisihan yang berhubungan dengan pemilikan hak atas tanah dianjurkan terlebih dahulu melalui jalur perdamaian agar para pihak saling menerima hasil keputusan bersamanya.

2.2.2.3 Tujuan , Fungsi dan Manfaat Pendaftaran Tanah

Dalam rangka mencapai tujuan negara, politik hukum merupakan hal yang sangat penting. Politik hukum adalah *legal policy* atau garis (kebijakan) resmi tentang hukum yang akan diberlakukan baik dengan pembuatan hukum baru maupun dengan penggantian hukum lama, dalam rangka mencapai tujuan negara. Lebih lanjut Moh. Mahfud MD menjelaskan bahwa politik hukum merupakan pilihan tentang hukum-hukum yang akan diberlakukan sekaligus pilihan tentang hukum-hukum yang akan dicabut atau tidak diberlakukan yang kesemuanya dimaksudkan untuk mencapai tujuan negara seperti yang tercantum di dalam Pembukaan UUD 1945 Lebih lanjut Mahfud MD menyatakan bahwa politik hukum adalah arahan atau garis resmi yang dijadikan dasar pijak dan cara untuk membuat dan melaksanakan hukum dalam rangka mencapai tujuan bangsa dan negara. Politik hukum merupakan upaya menjadikan hukum sebagai proses pencapaian tujuan negara. Politik hukum juga merupakan jawaban atas pertanyaan tentang mau diapakan hukum itu dalam perspektif formal kenegaraan guna mencapai tujuan negara. Pijakan utama politik hukum nasional adalah tujuan

negara yang kemudian melahirkan sistem hukum nasional yang harus dibangun dengan pilihan isi dan cara-cara tertentu. Politik hukum sebagai arahan pembuatan hukum atau legal policy lembaga-lembaga negara dalam pembuatan hukum dan sekaligus sebagai alat untuk menilai dan mengkritisi apakah sebuah hukum yang dibuat sudah sesuai atau tidak kerangka pikir legal policy tersebut untuk mencapai tujuan negara. Moh. Mahfud MD menjelaskan bahwa dalam konteks politik hukum, hukum adalah “alat” yang bekerja dalam “sistem hukum” tertentu untuk mencapai “tujuan negara atau “cita-cita” masyarakat Indonesia. (Suhadi, 2016:8)

Tujuan pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah tercantum dalam Pasal 19 UUPA yaitu pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan. (Pamungkas, 2107:18)

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau mutakhir dan terbuka. (Supardi, 2008:164)

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam pendaftaran tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain

yang terdaftar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak 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-satuan rumah susun yang terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. (Supardi , 2008:165)

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatas, A.P Parlindungan mengatakan bahwa, (Parlindungan, 1999:2)

- a) Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum,
- b) Di zaman informasi ini maka kantor pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan di mana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah / bangunan yang ada.
- c) Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertifikat hak atas tanah, mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain. Pertama, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Ini fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat itu. Dia pun dapat membuktikan mengenai keadaan – keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat didalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya.

Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertifikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan. Kedua, sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank / kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, apabila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, sudah tentu akan memudahkan baginya memudahkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh. *Ketiga*, bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah

juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan diperlukan dengan mudah diketemukan. Data ini sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya. (Sudjito dalam Sutedi, 2014:58)

Kepastian obyek mengenai bidang teknis terkait letak, luas, dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari, baik pihak yang menyerahkan maupun pihak-pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan. Selanjutnya mengenai memberi kepastian hak, jika ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atas tanahnya (siapa yang mempunyai) dan atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum, yang masing-masing memberi wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan pada pihak yang mempunyainya, yang mana akan berpengaruh terhadap harga tanah. Yang terakhir yaitu mengenai memberi kepastian subyek, kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya

diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah secara efektif dan aman.

Tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditekankan lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal tersebut merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya dijamin berdasarkan Pasal 19 UUPA. Memperoleh sertifikat merupakan bentuk jaminan dari undang-undang untuk memagang hak atas tanah. Mengenai tujuan pendaftaran tanah yang terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditekankan lebih lanjut dalam Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menyatakan bahwa untuk melaksanakan fungsi informasi berupa data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. (Boedi Harsono 2008: 472)

2.2.2.4 Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah yang tercantum dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah sebagai berikut:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara.

Penjelasan mengenai objek pendaftaran tanah yang tercantum dalam pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi,

a. Hak Milik

Adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) UUPA)

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau perternakan (Pasal 28 ayat (1) UUPA)

c. Hak Guna Bangunan

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

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan atau Undang-Undang ini (41 aya (1) UUPA)

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1999 jo. Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No.9 Tahun 1999 adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

f. Tanah Wakaf

Wakaf tanah Hak Milik diatur dalam Pasal 49 Ayat 3 UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan peraturan Pemerintah. Dalam perwakafan tanah Hak Milik terdapat pihak yang mewakafkan tanah disebut Wakif, pihak menerima tanah wakaf disebut Nadzir, pihak yang membuat Akta Ikrar Wakaf adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), dan pihak yang mendaftarkan tanah yang diwakafkan adalah kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukannya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985)

h. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah bagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996)

i. Tanah Negara

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka (3) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997)

Hak Milik adalah hak yang terkuat, dan hak-hak yang lain tergolong hak-hak yang kuat, dalam arti tidak mudah dihapus dan dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Pihak lain itu dapat berupa sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak pemerintah sekalipun apabila gangguan tersebut tidak memiliki dasar hukum. Perbedaan antara Hak Milik dan hak-hak yang lain terletak pada jangka waktu dan syarat-syarat penggunaannya. Hak Milik tidak terikat dengan jangka waktu dan syarat penggunaannya, sehingga haknya merupakan hak yang terkuat dan terpenuh bagi pemiliknya. Untuk hak-hak lain terikat oleh jangka waktu tertentu dan persyaratan tertentu pula, pada dasarnya pemilik tanahnya adalah pihak lain, baik negara maupun orang lain. (Niravita, 2006:46)

2.2.2.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan

dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. (Santoso, 2011:31-32)

2.2.2.6 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama secara sistematis dan kedua secara sporadis. (Santoso, 2011:361-362)

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis

diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan. Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:

- a) Adanya rencana kerja Pasal 13 Ayat 2 ;
- b) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 8 ;
- c) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal;
- d) Penetapan batas bidang-bidang tanah Pasal 17 dan Pasal 19;
- e) Pembuatan peta dasar pendaftaran Pasal 20 ;
- f) Pembuatan daftar tanah Pasal 21 ;
- g) Pembuatan surat ukur Pasal 22 ;
- h) Pengumpulan dan Penelitian data yuridis Pasal 24 dan Pasal 25;
- i) Pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil
- j) pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27;
- k) Pengesahan hasil pengumuman Pasal 28 ;
- l) Pembukuan Hak Pasal 29 ;
- m) Penerbitan Sertipikat Pasal 31 ;
- n) Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. 29
- o) Penetapan lokasi Pasal 46 ;
- p) Persiapan Pasal 47 ;
- q) Pembentukan Panitia Ajudikasi Pasal 48 dan Pasal 51 ;

- r) Penyelesaian permohonan yang ada saat dimulainya pendaftaran tanah secara sistematis Pasal 55 ;
- s) Penyuluhan Pasal 56 ;
- t) Pengumpulan data fisik Pasal 57 dan Pasal 58 ;
- u) Pengumpulan dan penelitian data yuridis Pasal 59 dan Pasal 62;
- v) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya Pasal 63 dan Pasal 64;
- w) Penegasan Konversi, Pengakuan Hak dan Pemberian Hak Pasal 65 dan Pasal 66 ;
- x) Pembukuan Hak Pasal 67 ;
- y) Penerbitan Sertipikat Pasal 69 dan Pasal 71 ;
- b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

- a) Diajukan secara individual atau massal oleh pihak yang berkepentingan Pasal 13 ayat 4;
- b) Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 dan Pasal 16 ;
- c) Penetapan Batas Bidang-Bidang Tanah Pasal 17 dan Pasal 19 ;

- d) Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran Pasal 20 ;
- e) Pembuatan Daftar Tanah Pasal 21 ;
- f) Pembuatan Surat Ukur Pasal 22 ;
- g) Pembuktian Hak Baru Pasal 23 ;
- h) Pembuktian Hak lama Pasal 24 dan Pasal 25 ;
- i) Pengumuman Hasil Penelitian Yuridis dan Hasil Pengukuran Pasal 26 dan Pasal 27 ;
- j) Pengesahan Hasil Pengumuman Pasal 28 ;
- k) Pembukuan Hak Pasal 29 dan Pasal 30 ;
- l) Penerbitan sertipikat Pasal 31 ;

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.32

- a) Permohonan untuk dilakukan pengukuran bidang tanah;
- b) Pengukuran Pasal 77 dan Pasal 81 ;
- c) Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah Pasal 82 dan Pasal 85 ;
- d) Pengumuman data fisik serta data yuridis untuk 60 Hari Pasal 86 dan Pasal 87;
- e) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak Pasal 88 ;
- f) Pembukuan Hak Pasal 89 dan Pasal 90 ;
- g) Penerbitan sertipikat Pasal 91 dan Pasal 93 ;

2.3 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

2.3.1 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penelitian mengenai pendaftaran tanah pertama kali sangat penting, terutama pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis, karena pendaftaran tanah ini telah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada ayat (1) angka 10 juncto Pasal 28 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sedangkan belum lama ini telah diundangkan pada tanggal 9 November 2016 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap. (Nugroho, 2017:3)

Sedangkan sudah ada pembaharuan lagi Peraturan Menteri tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 dan diperbaharui lagi yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017.

Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 terdapat dalam Pasal 1 yaitu, 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.

2.3.2 Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Pasal 3 Ayat (2) mengatur tentang Obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali yaitu :

1. Bidang tanah hak;
2. Tanah aset Pemerintah/Pemerintah Daerah;
3. Tanah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah;
4. Tanah Desa;
5. Tanah Negara;
6. Tanah Masyarakat Hukum Adat;
7. Kawasan Hutan;
8. Tanah Obyek Landreform;
9. Tanah Transmigrasi; dan
10. Bidang Tanah Lainnya.

2.3.3 Pengumpulan dan pengolahan Data Fisik dan Data Yuridis

Kegiatan pendaftaran tanah sistematis lengkap diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa:

(1) 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.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan tanah obyek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Hasil inventarisasi data yuridis ke dalam 4 (empat) kluster atau kelompok:

1. Kluster 1 (K1) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk sampai diterbitkan hak atas tanahnya,
2. Kluster 2 (K2) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan sertipikat namun terdapat perkara di pengadilan.
3. Kluster 3 (K3) yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan setipikat.
4. Kluster 4 (K4) yaitu bidang tanah yang obyek dan subyeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, sehingga tidak menjadi obyek PTSL secara langsung namun wajib dilakukan pengintegrasian peta-peta bidang tanahnya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. (Nugroho, 2017:8)

2.3.4 Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pasal 3 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengatur tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dapat dilakukan melalui:

1. Program Nasional Agraria/Program Daerah Agraria (PRONA/PRODA);
2. Program Lintas Sektor;
3. Kegiatan dari Dana Desa;
4. Kegiatan massal swadaya masyarakat; atau
5. Kegiatan massal lainnya, gabungan dari beberapa atau seluruh kegiatan sebagaimana huruf a sampai dengan huruf d, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.3.5 Tujuan dan Manfaat Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap

Dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bahwa:

Tujuan percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Menurut A.P Parlindungan disebutkan tujuan pendaftaran tanah adalah (A.P. Parlindungan; 1990 : 6):

- 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 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.

2.4 Pendaftaran Tanah Wakaf

2.4.1 Pengertian Tanah Wakaf

Tanah wakaf adalah suatu hak atas tanah yang diperoleh dari seseorang atau badan hukum (wakif) yang diperuntukkan/digunakan untuk peribadatan atau kepentingan umum (masyarakat banyak), bukan untuk kepentingan pribadi, sesuai dengan peruntukannya atau tujuan wakaf. Sedangkan tanah yang dapat di wakafkan, adalah tanah yang berstatus tanah milik, karena ia mempunyai sifat

terkuat dan terpenuh bagi si empunya tanah. Oleh karena itu apabila tanah tersebut diwakafkan, maka tidak menimbulkan akibat yang dapat mengganggu sifat kekekalan dan keabadian kelembagaan tanah wakaf itu sendiri. Tanah wakaf adalah tanah hak milik yang sudah diwakafkan. Menurut Boedi Harsono, perwakafan tanah hak milik merupakan suatu perbuatan hukum yang suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum, dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial (Budi Harsono,2005:272).

Penjelasan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan tanah milik, yang di maksud tanah wakaf disini merupakan perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memberikan sebagian harta kekayaannya berupa tanah untuk selama-lamanya sebagai keperluan kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai ajaran agama islam.

Wakaf adalah perbuatan hukum, maka orang yang melakukan (Waqif) harus dalam keadaan mampu dan tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, kehendak sendiri dan atas kesadarannya, serta tanpa paksaan orang lain. Yang dimaksud dengan kehilangan hak melakukan perbuatan hukum misalnya kurang sehat akalnya, dibawah perwalian, ditahan atau sedang menjalani hukuman yang mengakibatkan kehilangan kebebasan perbuatan hukum yang sah dengan ditegaskan dalam surat pejabat yang berwenang. (Niravita, 2006:28)

2.4.2 Pendaftaran Tanah Wakaf

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Hak Milik, Pasal 9 berbunyi:

- (1) Pihak yang hendak mewakafkan tanahnya diharuskan datang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf untuk melaksanakan Ikrar Wakaf.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf seperti dimaksud dalam ayat (1) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agama.
- (3) Isi dan bentuk Ikrar Wakaf ditetapkan oleh Menteri Agama.
- (4) Pelaksanaan Ikrar, demikian pula pembuatan Akta Ikrar Wakaf, dianggap sah, jika dihadiri dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.
- (5) Dalam melaksanakan Ikrar seperti dimaksud ayat (1) pihak yang mewakafkan tanah diharuskan membawa serta dan menyerahkan kepada Pejabat tersebut dalam ayat (2) surat-surat berikut :
 - a. sertifikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah lainnya;
 - b. surat keterangan dari Kepala Desa yang diperkuat oleh Kepala Kecamatan setempat yang menerangkan kebenaran pemilikan tanah dan tidak tersangkut sesuatu sengketa ;
 - c. surat keterangan pendaftaran tanah ;
 - d. izin dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria setempat.

Peraturan diatas hampir mirip dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Pasal 32 berbunyi , PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada Instansi yang berwenang paling lambat 7

(tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani. Dalam pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, PPAIW menyerahkan:

- a. salinan akta ikrar wakaf;
- b. surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya.

2.4.3 Unsur Wakaf

Dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf, wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf sebagai berikut:

- a. Wakif
- b. Nazhir
- c. Harta Benda Wakaf
- d. Ikrar Wakaf
- e. Peruntukan harta benda wakaf
- f. Jangka waktu wakaf

“State Ruler’s delegated the authority to the State Islamic Religious Council known as SIRC to be a sole trustee to manage and administer waqf properties. For instance, section 89 of the Administration of the Religion of Islam (State of Johor) Enactment 2003 states that notwithstanding any provision to the contrary contained in any instrument or declaration creating , governing of affecting it, the Majlis shall be the sole trustee of all waqf. It is also statutory requirement for every waqf to be registered in the name of SIRC as proprietor in accordance with the National Land Code 1965” (Rohayati 2014:174)

Wakif merupakan seseorang atau badan hukum yang mewakafkan hartanya.

Harta yang berupa tanah wakaf itu akan dikelola oleh Nadzir, Nadzir merupakan orang yang ditunjuk oleh Menteri Agama untuk mengelola tanah wakaf tersebut. Sebelum adanya Ikrar wakaf maka tanah tersebut masih memiliki hak milik terhadap wakif tersebut. Maka dari itu seorang wakif harus Ikrar wakaf dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Dan setelah adanya Ikrar

wakaf tersebut Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) berkewajiban untuk mengajukan pendaftaran tanah wakaf ke Kantor Pertanahan / BPN Kota / Kabupaten.

2.4.4 Macam Tanah wakaf

Dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 dan pasal 3 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2017 , menyebutkan tentang Tanah yang diwakafkan dapat berupa:

- a. Hak Milik atau Tanah Milik Adat yang belum terdaftar;
- b. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas Tanah Negara;
- c. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik;
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun; dan
- e. Tanah Negara.

Tanah yang disebutkan di atas dapat diwakafkan untuk jangka waktu selama-lamanya, kecuali tanah yang berupa Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik dan Hak milik atas Satuan Rumah Susun. Namun dalam hal tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan atau Hak Milik sebagaimana akan diwakafkan untuk selama-lamanya, harus terlebih dahulu memperoleh izin tertulis atau pelepasan dari pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik.

Penjelasan mengenai Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik , sebagaimana telah dikemukakan perbuatan mewakafkan adalah suatu perbuatan yang suci , mulia dan terpuji sesuai ajaran agama islam. Berhubungan dengan itu, maka tanah – tanah yang hendak

diwakafkan itu merupakan betul-betul milik dari pemilik tanah tersebut. Apabila tanah yang mengandung pembebanan seperti hipotik, *crediet-verband*, tanah dsms proses perkara dan sengketa, tidak dapat diwakafkan sebelum masalahnya diselesaikan terlebih dahulu.

Tanah belum terdaftar yang di maksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 dapat dilihat penjelasannya dalam Ketentuan Peralihan Pasal 58 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004.

Pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah ini, harta benda tidak bergerak berupa tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang terkait dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 yang telah diwakafkan secara sah menurut syariah tetapi belum terdaftar sebagai benda wakaf menurut Peraturan Perundang-undangan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, dapat didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah ini, dengan ketentuan:

- a. dalam hal harta benda wakaf dikuasai secara fisik, dan sudah ada AIW;
- b. dalam hal harta benda wakaf yang tidak dikuasai secara fisik sebagian atau seluruhnya, sepanjang Wakif dan/atau Nazhir bersedia dan sanggup menyelesaikan penguasaan fisik dan dapat membuktikan penguasaan harta benda wakaf tersebut adalah tanpa alas hak yang sah; atau
- c. dalam hal harta benda wakaf yang dikuasai oleh ahli waris Wakif atau Nazhir, dapat didaftarkan menjadi wakaf sepanjang terdapat kesaksian dari pihak yang mengetahui wakaf tersebut dan dikukuhkan dengan penetapan pengadilan.

Apabila tanah yang diwakafkan itu belum mempunyai sertifikat atau belum terdaftar pada Kantor Pertanahan, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota madya setempat harus diserahkan :

- a. Surat permohonan konversi atau penegasan haknya.
- b. Surat-surat bukti pemilikan tanah atau surat-surat keterangan lainnya yang diperlukan sehubungan dengan permohonan konversi dan pensertifikatan tanah seperti surat keterangan dari kelurahan, akta jual beli/petok D, surat keterangan ahli waris/hibah, surat keterangan riwayat tanah
- c. Akta ikrar yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) setempat.
- d. Surat pengesahan nadzir dari Kantor Urusan Agama setempat.

Terhadap tanah hak milik yang diwakafkan yang belum mempunyai sertifikat, maka pencatatan dilakukan setelah tanah tersebut dibuatkan sertifikatnya. Setelah menerima permohonan pendaftaran perwakafan tanah hak milik tersebut, Kepala Kantor Pertanahan setempat mencatat perwakafan tanah hak milik yang bersangkutan pada buku tanah dan sertifikatnya

Sedangkan Pendaftaran Tanah Wakaf Berupa Hak Milik dan yang Berasal dari Tanah Milik Adat dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2017 yaitu Tanah Wakaf berupa Hak Milik didaftarkan menjadi Tanah Wakaf atas nama Nazhir. Tanah Wakaf yang berasal dari Tanah Milik Adat didaftarkan menjadi Tanah Wakaf atas nama Nazhir.

2.4.5 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Wakaf

Dalam Hukum Tanah Nasional ditetapkan bahwa hak atas tanah yang dapat diwakafkan untuk kepentingan peribadatan, pendidikan, dan sosial adalah Hak

Milik. Pihak yang mewakafkan tanah disebut wakif, sedangkan pihak yang disertai tanah wakaf disebut nadzir. Wakaf tanah Hak Milik dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Wakaf tanah Hak Milik wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat Wakaf sebagai tanda bukti haknya. (Santoso, 2014:1)

Bahwa untuk melaksanakan pendaftaran sertifikat Tanah Wakaf sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, perlu diatur tata cara permohonan dan pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Terhadap status tanah wakaf yang tidak terdaftar di Badan pertanahan Nasional, jika terjadi gugatan di Pengadilan Agama, BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan akan melihat sertipikat hak milik pertama kali atas tanah wakaf. Karena gugatan kepada pengadilan tersebut dikarenakan sertipikat mempunyai 2 (dua) sisi, yakni disatu sisi secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan, disisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (beschiking) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. (Marbun, 2003: 100)

2.4.6 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Tanah Wakaf

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pasal 25 ayat (2) huruf a , Penyelesaian proses Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud Kategori 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.

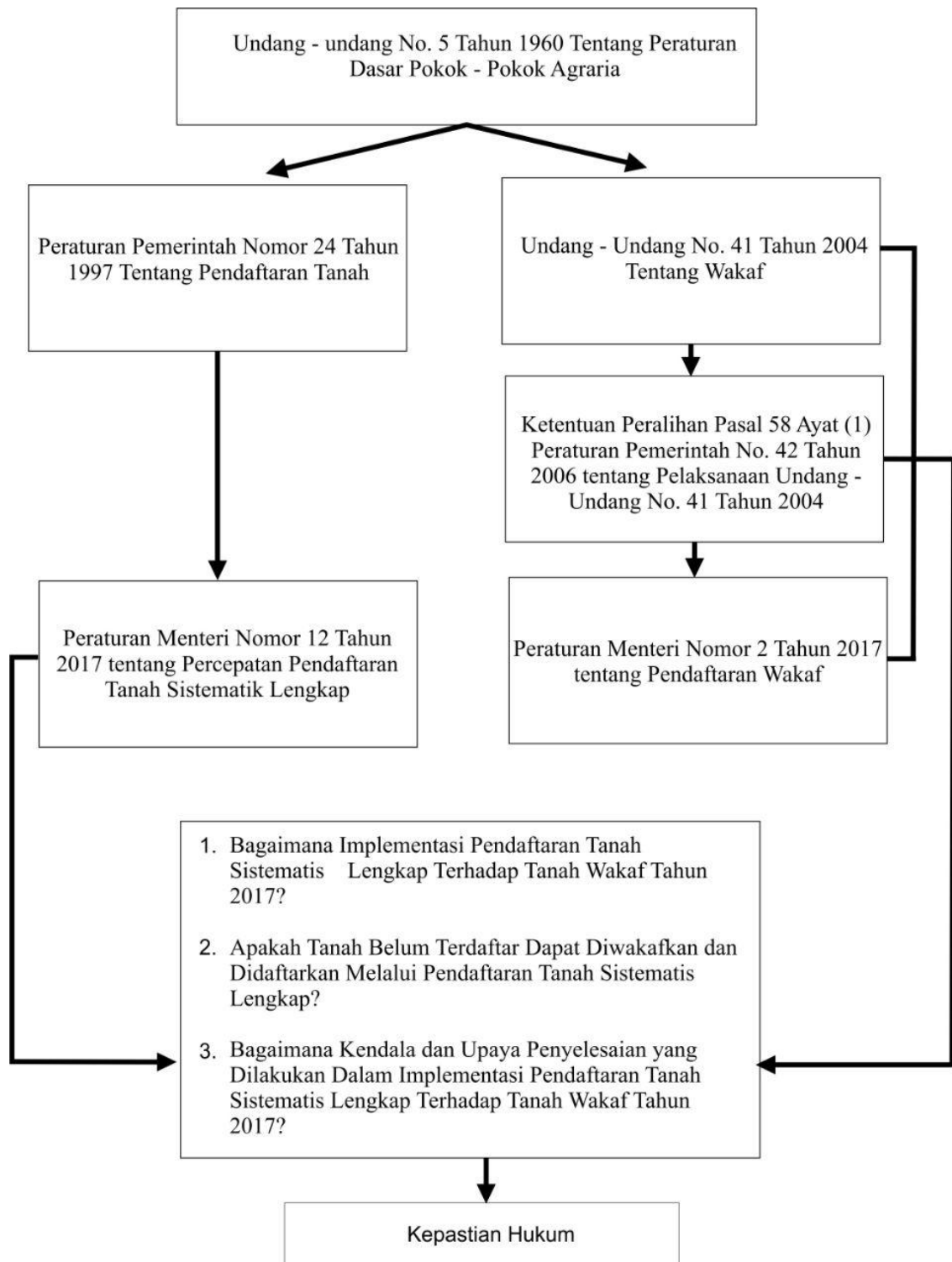
Yang di mana dalam Pasal 26 ayat (1) huruf f , diberikan kepada Nadzir. Penerima sertifikat harus memenuhi persyaratan identitas subyek peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap , untuk Tanah wakaf seorang Nadzir harus memiliki identitas subyek Kartu Tanda Penduduk atau keterangan identitas lainnya dilengkapi Akta Ikrar Wakaf atau akta pengganti akta Ikrar Wakaf, bagi Nazir.

2.4.7 Ketentuan Pendaftaran Tanah Wakaf Melalui PTSL

Wakaf tanah Hak Milik memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 dan , yaitu:

- a. wakaf tanah Hak Milik termasuk salah satu objek pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik memenuhi tujuan pendaftaran tanah yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- c. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik termasuk pendaftaran tanah sistematis lengkap;
- d. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik membutuhkan peran Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk membuat Akta Ikrar Wakaf;
- e. pendaftaran wakaf tanah Hak Milik menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat tanah wakaf.

2.5 Kerangka Berpikir



Pada kerangka berpikir diatas dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah wakaf yang dimaksud karena timbul adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalam undang-undang tersebut dalam Pasal 19 menyebutkan bahwa untuk menjamin sebuah kepastian dalam pendaftaran tanah. Dan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juga menerangkan tentang perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga merupakan rujukan dari UUPA. Sementara itu , sekarang ada Peraturan Menteri yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap . Untuk sebuah pendaftaran tanah wakaf dapat melihat Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang wakaf.di peraturan ini juga menjelaskan bahwa tanah belum terdaftar dapat di wakafkan namun harus didaftarkan terlebih dahulu sebagai tanah hak milik. Dalam ketentuan peralihan Pasal 58 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004. Sementara ini Menteri Agrarian Mengeluarkan Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan semua peraturan diatas maka timbulah pertanyaan- pertanyaan mengenai bagaimana penerapan pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf. Dari beberapa pertanyaan yang ada dalam kerangka berpikir maka hasil dari kerangka berfikir merupakan kepastian hukum bagi pendaftaran tanah sistematis lengkap terhadap tanah wakaf.



BAB V

PENUTUP

5.1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2017 di Desa Karang Sari Kecamatan Brati Kabupaten Grobogan serta mengetahui mengenai kendala yang timbul serta upaya penyelesaiannya, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) di Kabupaten Grobogan dalam pendaftaran tanah, khususnya tanah wakaf yang sebelumnya dimulai setelah turunnya mandat pelaksanaan PTSL dari BPN Pusat yang dilanjutkan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan. Selanjutnya kantor pertanahan yang akan menyebar luaskan mandat tersebut pada desa/kelurahan untuk mempersiapkan dan mengajukan suatu proposal permohonan pendaftaran tanah melalui PTSL dengan menyertakan daftar masyarakat sebagai calon peserta PTSL dilengkapi

dengan bukti penguasaan hak atas tanahnya. Setelah pengumpulan data dan pengukuran tanah maka selanjutnya adalah pengumuman bahwa tanah tersebut termasuk dalam kategori Kluster 1, Kluster 2, Kluster 3 atau Kluster 4.

2. Pendaftaran tanah wakaf di Desa Karang Sari Kecamatan Brati Kabupaten Grobogan melalui PTSL tidak langsung terbit sertifikat wakaf melainkan terbit sertifikat milik terlebih dahulu karena tanah yang akan diwakafkan hanya sebagian dari satu bidang tanah yang dimiliki wakif. Dalam PTSL hal tersebut termasuk dalam Kluster 3 point 3 semestinya dalam peraturan hanya tercatat sebagai tanah terdaftar, bukan terbit sertifikat hak milik, namun karena adanya Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf, tanah wakaf yang didaftarkan hanya sebagian kecil dari luas keseluruhan tanah yang dimiliki wakif, maka terlebih dahulu dilakukan pengukuran untuk pemisahan sertifikat tersebut untuk diterbitkan sertifikat tanah wakaf atas nama Nadzir.
3. Pada pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdapat kendala yaitu tumpang tindih peraturan pada pemikiran masyarakat dan panitia Ajudikasi PTSL yang disebabkan oleh kurangnya sosialisasi pergantian peraturan pada tahun 2017 yaitu dari sistem PRONA menjadi sistem PTSL. Karena program pendaftaran sistematis lengkap ini tergolong baru maka upaya sosialisasi yang dapat menunjukkan kepada masyarakat khususnya aparatur Desa/Kelurahan bahwa program PTSL berbeda dengan PRONA.

5.2. Saran

1. Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap tanah wakaf di Kabupaten Grobogan disarankan untuk lebih memperbaiki dan meningkatkan pelayanan pendaftaran tanah wakaf kepada masyarakat menengah kebawah melalui pendaftaran sistematis agar lebih baik dan efektif.
2. Seharusnya dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap , tanah wakaf dapat langsung didaftarkan menjadi hak wakaf atau terbit sertifikat wakaf . Jadi tidak perlu diterbitkan sertifikat hak milik terlebih dahulu.
3. Untuk merubah *mindset* (pemikiran) masyarakat dan panitia Ajudikasi akan perubahan sistem PRONA menjadi PTSL maka perlu digalakan sosialisasi agar nantinya masyarakat dan panitia adjudikasi lebih memahami bagaimana langkah – langkah yang benar dalam mendaftarkan tanah melalui sistem PTSL.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku:

- Ali, Zainudin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*. Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Nasution, B.Johan. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Cetakan I*. Bandung: Bandar Maju.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia.
- Saputra, Ilham. 2015. *Reforma Agraria di Indonesia*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Suratman dan P. Dillah. 2013. *Metode Penelitian Hukum Dilengkapi Tata cara dan Contoh Penulisan Karya Ilmiah Bidang Hukum*. Bandung
- Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas
- Supardi. 2008. *Hukum Agraria Cetakan II*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Sutedi, Andrian. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Referensi Jurnal :

- Gershon and Akihiko. 1976. The Benefits of land registration and titling: economic and social perspectives. Vol. 15. PP25-43.
- John R, Rood. 1914. The Registration of Land Titles. Mich. L. Rev. 12.379-93.
- Niravita, Aprilia. 2006. *Prosedur Sertifikat Tanah Wakaf yang Berasal dari Hak Guna Bangunan. Tesis*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Nugroho, Rachmad Nur . *Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis Lengkap dengan Berlakunya PP ATR/BPN Nomor 35 Tahun*

2016 di Kabupaten Sleman . *Jurnal Hukum* . Universitas Atma Jaya Yogyakarta . February 2017. Hlm 3-8.

R. Wahanisa, Rofi dkk. Sosialisasi Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Sebagai Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Desa Jetis Kecamatan Bandungan Kabupaten Semarang. *Jurnal Abdimas*. Universitas Negeri Semarang. volume.

Santoso, Urip. Kepastian Hukum Wakaf Tanah Milik. *Jurnal Perspektif* . Universitas Airlangga Surabaya. Volume XIX No. 2. Mei 2014.

Suhadi. Pembangunan Hukum Tanah Nasional Berdasarkan Konsep Negara Hukum Pancasila. *Jurnal Pawiyatan*. Vol 23 No. 1. Mei 2016.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pendaftaran Wakaf

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap