

## **PENERAPAN PASAL 9 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERHADAP PERSERTIFIKATAN TANAH WAKAF UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM**

**Zeinul Yasin**

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang  
Email : [yasinzeinul@gmail.com](mailto:yasinzeinul@gmail.com)

### **ABSTRACT**

*Land issues are a very fundamental problem in people's lives so that they often cause prolonged disputes. Waqf land that is not registered and not certified can trigger disputes between the endowment and the third party who claims to own the land. So in this research formulate: how is the waqf land procedure according to Pasal 9 PP No. 24 Of 1997? What factors influence the issue of ownership The research method used empirical juridical research types. The first land registration activity according to PP No. 24 Of 1997 was carried out with physical data collection and processing activities through measurement and mapping activities. Implementation of land registration to PP No.24 Of 1997 as follows: 1) land registration for the first time is carried out through systematic and sporadic land registration, 2) systematic land registration is based on a plan and carried out in the designated area, 3) in the case of a village not yet designated as a systematic and sporadic land registration, 4) sporadic land registration is carried out for interested parties. Several factors that cause the non-registration of waqf land include: 1) Lack of waqf awareness to register waqf land, 2) Lack of knowledge about the procedures for registering waqf land, 3) Limited administrative costs.*

**Keywords :** *Waqf, Land Registration, PP No.24 1997*

### **ABSTRAK**

Tanah wakaf yang tidak didaftarkan dan tidak disertifikatkan dapat memicu timbulnya sengketa antara pihak yang mewakafkan dengan pihak ketiga yang mengklaim memiliki tanah tersebut. Penelitian ini merumuskan prosedur persertifikatan tanah wakaf menurut Pasal 9 PP Tahun 1997 dan faktor apa saja yang mempengaruhi permasalahan perwakafan tanah hak milik. Metode penelitian menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan. Pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut: pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik; pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan; dalam hal suatu desa belum ditetapkan sebagai pendaftaran tanah secara sistematis sporadik; pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan untuk yang berkepentingan. Faktor penyebab tidak didaftarkannya tanah wakaf antara lain kurangnya kesadaran wakif untuk mendaftarkan tanah wakaf, kurangnya pengetahuan tentang tata cara pendaftaran tanah wakaf dan keterbatasan biaya administrasi.

**Kata Kunci:** *Wakaf, Pendaftaran Tanah, PP No.24 1997*

### **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan suatu hal yang penting untuk kehidupan bermasyarakat karena untuk menunjang kehidupan, hal ini ditandai dengan kenyataan bahwa sebagian penduduk Indonesia bermata pencaharian di bidang agraria. Peran penting dari tanah dalam kehidupan kemasyarakatan diperoleh dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, dan dapat juga diperoleh dengan jalan wakaf.<sup>1</sup>

Tanah wakaf dan aset-aset keagamaan sangat penting untuk disertifikasi. Tujuannya, agar tanah wakaf tersebut terlindungi dengan sertifikat sehingga tidak akan hilang dan dijual. Masyarakat diminta pro aktif untuk mensertifikasi tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun praktek wakaf yang saat ini sedang berjalan belum sepenuhnya berjalan dengan tertib dan juga belum jelas status hukumnya atau belum memperoleh kepastian hukum karena belum disertifikatkan.<sup>2</sup>

Badan Wakaf Indonesia (BWI) mencatat baru 62% tanah wakaf di Indonesia yang memiliki sertifikat wakaf. Padahal, luas tanah wakaf di Indonesia mencapai 420 ribu hektar walaupun sertifikasi tanah wakaf di Indonesia ini termasuk dalam kategori lambat karena adanya keterbatasan kompetensi dari pengelola wakaf atau nadzir. Menurut Deputi Gubernur BI Rosmaya Hadi, wakaf dapat mengatasi permasalahan kesenjangan ekonomi dan mengentaskan kemiskinan apabila dikelola dengan baik. di antara indikator belum maksimalnya wakaf itu adalah bertambahnya penduduk miskin di Indonesia. Data Badan Pusat Statistik (BPS) menyebutkan penduduk miskin di Indonesia pada Maret mencapai 10,64% atau 27,77 juta jiwa. Jumlah ini bertambah sebesar 6,90 ribu orang dibandingkan dengan kondisi September.

Masalah kesadaran hukum merupakan masalah yang klasik dan sering terjadi dalam masyarakat, terutama di Indonesia. Kesadaran hukum sangat penting untuk diperhatikan dimana kesadaran hukum itu sendiri menyangkut bagaimana hukum tersebut harus diterapkan oleh masyarakat sesuai dengan peraturan dan norma-norma yang berlaku. Sebagai warga Indonesia seseorang dituntut untuk melakukan sesuatu sesuai dengan hukum yang berlaku. sebagaimana dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA untuk menjamin kepastian hukum oleh

---

<sup>1</sup> Permana, F, E dan Yulianto Agus, (2016, Desember, 06), Pentingnya Sertifikasi Tanah Wakaf, diakses pada

Februari, 06, 2020. Dari nama website : <https://m.republika.co.id/amp/ohqzaq396>

<sup>2</sup> Yamin Lubis, (2010, Bandung, Mandar Maju), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Hlm.273.

pemerintah di adakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah di Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah.<sup>3</sup>

Tanah wakaf yang tidak didaftarkan dan tidak disertifikatkan dapat memicu timbulnya sengketa antara pihak yang mewakafkan dengan pihak ketiga yang mengklaim memiliki tanah tersebut. Perwakafan hak milik atas tanah menjadi perhatian khusus oleh pemerintah sebagaimana terlihat dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 Pasal 49 Bab XI.

Pengertian sertifikat wakaf adalah surat tanda bukti pemegang hak atas tanah wakaf dan merupakan alat bukti yang kuat. Sertifikat wakaf tidak dapat dijadikan jaminan masalah hutang piutang, karena sifat dan tujuan sertifikat wakaf yaitu tidak dapat dipindahtangankan kepemilikannya.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, wakaf sendiri adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian dari harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Wakaf tanah bila ditinjau dari aspek sosial keIslaman mengandung nilai ekonomi yang tinggi yang bisa diharapkan dari pelaksanaan wakaf tanah yang tepat maka dapat mewujudkan kesejahteraan sosial di masyarakat.

Pada dasarnya pemerintah sudah melakukan upaya untuk memenuhi harapan tersebut demi menertibkan aset wakaf seperti Instruksi Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Percepatan Pelaksanaan Program Strategis, dimana tujuan dari instruksi tersebut adalah untuk legalisasi tanah wakaf sehingga tercipta kepastian hukum atas tanah wakaf tersebut. Sebagaimana dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah di adakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah di Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah.<sup>4</sup>

Perwakafan tanah adalah suatu perbuatan yang termasuk dalam kategori perbuatan hukum yang mana tanah yang dikeluarkan bukan termasuk praktek jual beli ataupun diperdagangkan dengan catatan bahwa tanah tersebut digunakan sesuai dengan tujuan dari wakaf.

---

<sup>3</sup> UU RI No. 5 Tahun 1960 pada pasal 19 ayat (1) mengenai kepastian hukum oleh pemerintah terhadap pendaftaran tanah oleh masyarakat.

<sup>4</sup> UU RI No. 5 Tahun 1960 pada pasal 19 ayat (1) Mengenai Kepastian Hukum Oleh Pemerintah Terhadap Pendaftaran Tanah Oleh Masyarakat.

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti perlu mengadakan penelitian mengenai permasalahan sebagai berikut; Bagaimana prosedur persertifikatan tanah wakaf menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ? Faktor apa saja yang mempengaruhi permasalahan perwakafan tanah hak milik di Desa Trebungan ?

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui prosedur persertifikatan tanah wakaf menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi permasalahan perwakafan tanah hak milik di Desa Trebungan. Manfaat yang diberikan dari adanya penelitian ini yaitu hasil penelitian dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran dan pengetahuan khususnya dibidang hukum perdata yang berkenaan dengan persertifikatan tanah wakaf, sebagai usaha dasar dalam pengembangan kemampuan dan pengetahuan hukum bagi peneliti serta bahan informasi bagi pihak yang memerlukan referensi untuk melakukan penelitian selanjutnya dan dapat memberikan masukan yang berguna bagi pihak yang berkepentingan dan pihak yang terkait.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian sosiologis dan disebut juga penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam keadaan masyarakat<sup>5</sup> atau dengan kata lain suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah dan pada akhirnya menuju penyelesaian masalah.<sup>6</sup> Sedangkan pendekatan penelitian dalam penelitian ini dilakukan untuk memudahkan peneliti dalam memperoleh data berdasarkan klarifikasi tertentu. Pendekatan pada penelitian ini disesuaikan dengan subjek penelitian. Kemudian teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara, observasi dan studi dokumentasi.

## **PEMBAHASAN**

### **Prosedur Persertifikatan Tanah Wakaf Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 1997**

Kepastian hukum harus bisa dipahami sebagai salah satu upaya pemerintah dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

---

<sup>5</sup> Bambang Waluyo, (2002, Jakarta, Sinar Grafika), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Hlm.15

<sup>6</sup> *Ibid*, Hlm.16

Kesadaran hukum masyarakat kaitannya dengan pendaftaran tanah atas hak milik yang tercantum dalam PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan adanya dukungan serta jaminan hukum di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang ditugaskan kepada Pemerintah yang merupakan sarana dalam memberikan jaminan hukum.

Penyelenggaraan pendaftaran terhadap tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh BPN dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria. Obejek dari pendaftaran tanah meliputi:

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

Kemudian bentuk pelaksanaan dari pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
3. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
4. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut PP No. 24 Tahun 1997 dilakukan dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
4. Pembuatan daftar tanah
5. Pembuatan surat ukur

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut pasal 12 PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Data Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat dalam PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susus didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan para pemegang hak bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalam buku tanah. Penerbitan sertifikat ini bertujuan untuk membuktikan haknya dengan mudah bagi pemegang hak. Sertifikat adalah surat tanda bukti yang kuat dalam artian bahwa selama data fisik dan data yuridis merupakan data yang benar.

Pelaksanaan PRONA yang diatur dalam Keputusan Meteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) yang selanjutnya diatur kembali dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria yang merupakan aturan untuk mempercepat pelaksanaan PRONA yang bertujuan untuk memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses sederhana, mudah, cepat, dan murah sehingga dapat memberikan kepastian hukum hak atas tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Ayu, I,K dan Heriawanto, B,K (2019, Agustus), *Perbandingan Pelaksanaan Program Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Volume 3, Nomor 2.

### Perbandingan pelaksanaan pendaftaran tanah melalui PRONA dengan PTSL

Menurut keterangan dari Ibu Wira Santi Ani, S.Sit, Kaur Umum dan Kepegawaian, mengatakan bahwa kedua program memiliki kemiripan yaitu, memberikan sertifikat kepada masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah. Perbedaan keduanya yaitu:

- a. Prona merupakan pendaftaran tanah secara sporadik sehingga hanya tanah yang ikut Prona saja yang diukur, sedangkan PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis meskipun masyarakat tidak ikut serta PTSL tanah tersebut akan tetap diukur untuk kepentingan pemetaan tanah.
- b. Prona membutuhkan akta peralihan sehingga diperlukan pembayaran pajak peralihan, sedangkan PTSL hanya menggunakan Surat Pernyataan Pengakuan Hak dan tidak diperlukan pajak peralihan dalam waktu dekat.
- c. Prona diperuntukan untuk masyarakat yang tidak mampu sedangkan PTSL diperuntukan untuk semua masyarakat yang belum mensertifikatkan tanah yang dikuasainya tanpa melihat kemampuan ekonomi.
- d. Pembiayaan yang dikeluarkan oleh peserta dalam Prona tidak diatur jelas, sedangkan PTSL menetapkan biaya yang dikeluarkan oleh Peserta atau Pemohon sebesar Rp .150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah)
- e. Anggaran dana untuk pelaksanaan Prona berasal dari Bank Dunia, sedangkan PTSL berasal dari APBN.
- f. Pengukuran dalam Prona hanya untuk pemohon saja, sedangkan pengukuran dalam PTSL dilakukan terhadap pemohon dan tanah yang tidak ikut serta program PTSL.<sup>8</sup>

Dalam melakukan pendaftaran tanah yang efektif diperlukannya kesadaran hukum masyarakat agar terciptanya kepastian hukum atas bidang-bidang tanah. Pada dasarnya kesadaran hukum merupakan suatu kontrol terhadap hukum yang dibuat agar dapat dijalankan dengan baik oleh masyarakat di segala bidang kehidupan. Oleh karena itu, diperlukannya berbagai usaha untuk menanamkan kepada masyarakat tentang nilai-nilai hukum tersebut. Maka dari itu diperlukan pula perhatian terhadap komunikasi hukum mengenai penyebarluasan isi perundang-undangan sehingga masyarakat yang awalnya buta hukum dengan adanya penyebarluasan ini diharapkan masyarakat bisa memahami isi dari perundang-undangan tersebut. Peran notaris PPAT sangatlah penting untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat.

---

<sup>8</sup> *Ibid*

Perlu disadari bahwa hukum adalah ketentuan-ketentuan yang sifatnya bukan personal, maka pelemahan hukum dalam rangka pelaksanaannya harus dihindari dengan membuat pola pelaksanaannya yang harus dijalankan dengan sebaik mungkin dan konsisten. Maka, masyarakat umum akan menyesuaikan pola tingkah lakunya dengan keadaan yang ada. Peran notaris PPAT dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dapat dilakukan dengan melakukan kegiatan penyuluhan dan memberikan contoh yang baik bagi masyarakat.

Dalam kegiatan pembinaan kesadaran hukum masyarakat ini sangatlah penting artinya apabila membicarakan persoalan hukum dalam negara hukum, tentu tidak hanya melihat dari permasalahan pengaturan hukumnya saja dari segi legitimitas melainkan harus melihat dari segi efektifitasnya. Maka dari itu, jika menginginkan suatu hukum dapat berjalan dengan baik maka perlu adanya pengembangan struktur masyarakat yang disesuaikan dengan hukum yang berlaku. Pengembangan struktur masyarakat yang baik dalam meningkatkan kesadaran hukum dapat dioptimalkan oleh peran notaris PPAT.

Pemberian penyuluhan terkait pembuatan akta pertanahan yang dilakukan oleh notaris PPAT berguna untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat yang lebih baik, hal ini didasarkan pada pasal 15 UU No. 30 Tahun 2004. Secara teoritis kegiatan penyuluhan dapat dipandang sebagai faktor internal dan faktor eksternal, dimana faktor eksternal berkaitan dengan kepedulian masyarakat akan kebutuhan terhadap pengetahuan hukum sedangkan faktor internal ini berkaitan dengan diri notaris dimana notaris mempunyai tugas untuk memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya mensertifikatkan tanah. Dalam pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti selam tidak ada pembuktian sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya dan diterima sebagai data yang benar.

Ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan yuridis serta penerbitan sertifikat tampak jelas dilakukan untuk memperoleh data yang benar karena pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang-bidang tanah. Perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum telah diatur di dalam Pejelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997.

Dengan adanya ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, maka telah terjadi kesempurnaan atas pelaksanaan pendaftaran tanah. Menurut A.P Parlindungan telah memperkaya ketentuan pasal 19 UUPA, karena:



1. Dengan diterbitkannya sertifikat tanah, maka pemilik diberikan kepastian dan perlindungan hukum
2. Dengan adanya informasi pertanahan yang tersedia di kantor pertanahan dengan itu pemerintah akan dengan mudah merencanakan pembangunan negara yang menyangkut tanah
3. Dengan adanya administrasi pertanahan yang baik maka akan terpeliharanya masa depan pertanahan yang terencana

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang terpenting yang harus dicapai, dengan adanya kepastian hukum maka akan tercapainya ketertiban dan keteraturan dalam masyarakat. Roscou Pound menyatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk melindungi kepentingan manusia.<sup>9</sup> Kepentingan manusia adalah tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum.<sup>10</sup>

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan sangatlah penting terutama mengenai bukti tanda kepemilikan hak atas tanah. Dalam pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah
2. Pendaftaran tersebut pasal ini dalam ayat (1) meliputi:
  - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur iaya-biaya yang bersangkutan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah, dengan ketentuan bahwa masyarakat yang tidak mampu maka dibebaskan dari pembiayaan biaya-biaya tersebut

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu:

1. Kepastian hak yang di daftar, dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka dapat diketahui dengan pasti status dari tanah tersebut seperti hak milik, tanah wakaf dan lain sebagainya

---

<sup>9</sup> H. Salim, HS.(2012, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada), *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Hlm.41

<sup>10</sup> *Ibid.*,Hlm.42

2. Kepastian subjek hak, dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka dapat diketahui dengan pasti siapa pemegang hak atas tanah tersebut, apakah perorangan atau sekelompok orang atau badan-badan hukum
3. Kepastian objek hak, dengan dilakukan pendaftaran tanah maka dapat diketahui dengan jelas letak, batas, dan ukuran luas tanahnya

Untuk memberikan perlindungan dan jaminan hukum dalam pendaftaran tanah, maka diterbitkanlah sertifikat untuk diberikan kepada pemegang hak bersangkutan sebagai tanda bukti yang kuat dan menghindari terjadinya sengketa-sengketa pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf dalam sistem hukum tanah nasional dilakukan melalui mekanisme pendaftaran tanah yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Kepastian hukum sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dijelaskan bahwa yang memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah yang telah lewat dari 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah tersebut diperoleh itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan.<sup>11</sup> Pemberian jaminan kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*Recht Kadaster*" yang berarti suatu pendaftaran dengan tujuan menajamin kepastian hukum dan merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>12</sup>

Diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat tidak hanya berlaku eksternal atau terhadap pihak luar tetapi mempunyai kekuatan internal yaitu memberikan rasa aman bagi para pemegang hak serta ahli waris yang dikemudian hari tidak mengalami kesulitan.<sup>13</sup> Sehubungan dengan sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat, Boedi Herisono menyatakan bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis didalamnya harus diterima

---

<sup>11</sup> Sutedi, Andrian. (2014, Jakarta, Sinar Grafika), *Sertifikat Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Hlm.57

<sup>12</sup> Zaman, Nurus. (2016, Bandung, Refika Aditama), *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Hlm.161

<sup>13</sup> Beni Bosu, (1997, Jakarta, Meditama Saptakarya), *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Hlm.5

sebagai data yang benar baik dalam melakukan perbuatan sehari-hari maupun perkara di Pengadilan.<sup>14</sup>

### **Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permasalahan Perwakafan Hak Milik Atas Tanah Di Desa Trebungan**

Faktor yang mempengaruhi masalah perwakafan di desa Trebungan ini adalah adanya faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yaitu kemampuan dana maupun sarana prasarana yang ada serta kesadaran hukum yang rendah. Faktor eksternal adalah motivasi dari notaris PPAT dan aspirasi masyarakat yang sangat jarang atau bahkan tidak di dengar oleh pihak-pihak penting yang bersangkutan dengan adanya usulan penyuluhan mengenai pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum yang jelas baik dari pemerintah maupun dari institusi kenotariatan.

Adanya faktor eksternal yang timbul tersebut maka masih banyak bidang-bidang tanah yang belum mendapatkan sertifikat. Terlebih hal ini sering terjadi di desa yang kecil, sulit untuk dijangkau oleh mereka-mereka yang ingin mendaftarkan tanahnya dan memiliki sertifikat. Faktor lain yang juga mempengaruhi persertifikatan tanah wakaf yaitu adanya wakif yang ketika memilih nadzir, wakif justru memilih nadzir yang sedapatnya dan terkadang tidak sesuai dengan aturan yang ada hal ini yang membuat terhambatnya proses persertifikatan tanah wakaf.

Nadzir adalah seorang atau badan hukum yang disertai pemeliharaan dan mengurus badan wakaf. Penyerahan wakaf yang dilakukan oleh wakif kepada nadzir tanpa adanya persetujuan dari pihak ahli waris dapat memicu timbulnya masalah pada proses perwakafan. Akan terjadi gugat menggugat antara pihak bersangkutan melalui jalur hukum. Sedangkan praktik di lapangan mengenai pelaksanaan wakaf hak milik ini jarang dilakukan pendaftaran hingga sampai diterbitkannya sertifikat wakaf.

Kendala lain yang sering dialami adalah adanya prosedur pendaftaran tanah yang terlalu berbelit-belit dan membutuhkan waktu yang cukup lama. Pendaftaran tanah wakaf yang dilakukan untuk mendapatkan sertifikat wakaf melalui notaris membutuhkan biaya yang mahal, banyak warga yang tidak mampu untuk membayar biaya tersebut dan kurangnya pemahaman akan hukum yang masih rendah. Kemudian adanya luas tanah yang didaftarkan tidak sesuai dengan luas tanah yang tertera dalam surat bukti kepemilikan tanah.

Sedangkan kendala yang dialami di Kantor Pertanahan sendiri yaitu tidak adanya jadwal khusus dalam satu tahun anggaran yang mengakibatkan Petugas Kantor Pertanahan yang

---

<sup>14</sup> Harsono, Boedi. (2008, Jakarta, Djambatan), *Hukum Agraria Indonesia*, Hlm.480.

ditunjuk untuk melakukan evaluasi terhadap penyelesaian pendaftaran tanah dalam penerbitan sertifikat masih terganggu dengan tugas sehari-hari.

Kendala dalam pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut Ayu, Isdiyana permasalahan yang timbul dari pelaksanaan PTSL dapat berupa batas tanah, objek sedang dijaminkan di bank dan objek sudah bersertifikat namun didaftarkan kembali. Seperti halnya permasalahan yang timbul di Kota Batu dalam pelaksanaan PTSL maka bidang tersebut akan dituda hingga masalah selesai. Dalam hal ini diperlukan adanya peran desa untuk menyaring objek-objek yang bermasalah atau tidak.<sup>15</sup>

Berdasarkan data menunjukkan bahwa tingkat kesadaran hukum warga desa Trebungan ini masih dirasa kurang dalam mendaftarkan tanahnya. Hal tersebut juga tidak adanya dorongan dari pihak terkait dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakatnya untuk mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum harus bisa dipahami sebagai salah satu upaya pemerintah dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.

Dengan adanya ketentuan PP No. 24 Tahun 1997, maka telah terjadi kesempurnaan atas pelaksanaan pendaftaran tanah. Menurut A.P Parlindungan telah memperkaya ketentuan pasal 19 UUPA, karena:

1. Dengan diterbitkannya sertifikat tanah, maka pemilik diberikan kepastian dan perlindungan hukum
2. Dengan adanya informasi pertanahan yang tersedia di kantor pertanahan dengan itu pemerintah akan dengan mudah merencanakan pembangunan negara yang menyangkut tanah
3. Dengan adanya administrasi pertanahan yang baik maka akan terpeliharanya masa depan pertanahan yang terencana

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang terpenting yang harus dicapai, dengan adanya kepastian hukum maka akan tercapainya ketertiban dan keteraturan dalam masyarakat.

---

<sup>15</sup> Ayu, I.K, (2019, Maret-Agustus), *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Volume 27, Nomor 1.

Untuk memberikan perlindungan dan jaminan hukum dalam pendaftaran tanah, maka diterbitkanlah sertifikat untuk diberikan kepada pemegang hak bersangkutan sebagai tanda bukti yang kuat dan menghindari terjadinya sengketa-sengketa pertanahan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf dalam sistem hukum tanah nasional dilakukan melalui mekanisme pendaftaran tanah yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Dari data penelitian yang disajikan ditunjukkan bahwa kendala biaya adalah kendala utama yang dialami oleh masyarakat setempat yang akan mendaftarkan tanahnya. Kendala penyuluhan hukum yang terjadi yang merupakan peran notaris PPAT dapat dilacak dari teori psikologi sosial.

Seperti yang telah dijelaskan diatas bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf ini mempunyai beberapa faktor yang menjadi penyebab tidak di daftarkannya tanah wakaf antaranya yaitu:

1. Kurangnya kesadaran wakif untuk mendaftarkan tanah wakaf

Telah dijelaskan bahwa ada beberapa wakif yang tidak paham dengan prosedur pendaftaran tanah wakaf, kebanyakan wakif setelah melakukan pelaporan wakaf ke KUA/PPAIW berarti urusan telah selesai namun wakif tidak dapat menunjukkan bukti hak atas tanah wakaf tersebut. Maka dari itu pihak BPN tidak dapat memberikan sertifikat tanah atas tanah yang telah diwakafkan padahal tanah tersebut telah diikrarkan di KUA oleh pejabat pembuat akta ikrar di KUA.

2. Kurangnya pengetahuan tentang tata cara pendaftaran tanah wakaf

Salah satu yang menjadi penyebab tidak didaftarkannya tanah wakaf adalah kurangan pemahaman tentang tata cara pendaftaran tanah wakaf. Hal ini terjadi akibat tidak adanya kegiatan penyuluhan untuk para pemegang hak mengenai pentingnya mensertifikatkan tanah. Masyarakat hanya mengetahui jika tanah yang telah diwakafkan berarti sudah diamankan begitu saja tanpa perlu adanya pendaftaran tanah. Hal ini dapat menimbulkan sengketa antara penerima wakaf dengan ahli waris ketika ahli waris tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah diwakafkan.

3. Keterbatasan biaya administrasi pendaftaran tanah wakaf

Banyak masyarakat yang mengeluhkan tentang kendala pembiayaan yang terkesan mahal, hal ini yang menjadikan banyak masyarakat tidak melakukan pendaftaran tanah wakaf guna mendapatkan perlindungan dan jaminan kepastian hukum.

Berdasarkan pemaparan diatas, telah diketahui bahwa tingkat kesadaran, kendala biaya dan beberapa faktor yang lain yang telah dijelaskan di hasil penelitian ini yang. Rendahnya tingkat kesadaran masyarakat menjadi faktor utama banyaknya tanah wakaf yang belum didaftarkan dan belum memiliki sertifikat. Hal ini juga menjadikan Desa Trebungan masih tergolong belum mumpuni dalm hal pendaftaran tanah wakaf dan kurang pengetahuan serta kesadaran dari masyarakatnya tentang pentingnya mendaftarkan tanah. Dengan ini masih banyak tanah wakaf di Desa Trebungan yang tidak memiliki sertifikat yang diperoleh dari BPN sebagai tanda bukti kepemilikan yang kuat.

Solusi yang dapat mengatasi kendala-kendala yang ada adalah melalui hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi Pemerintah Daerah melalui Kabag maupun DPRD setempat dengan mengadakan penyuluhan dan memfasilitasi organisasi non pemerintah untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat. Keberhasilan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tidak terlepas dari adanya sanksi. Sanksi tersebut sangat berperan penting dalam menjalankan peraturan perundang-undangan secara efektif. Salah satu penyebab kurang efektifnya pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu tidak adanya sanksi tegas bagi yang tidak mendaftarkan tanahnya yang dimuat dalam PP No. 24 Tahun 1997.

## **PENUTUP**

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Prosedur Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh BPN yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut: 1) pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik, 2) pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang

ditetapkan oleh menteri, 3) dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik, 4) pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas pihak yang berkepentingan.

Untuk kegiatan pendaftaran tanah pertama kali menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan, dimana kegiatan pengukuran dan pemetaan tersebut meliputi: 1) pembuatan peta dasar pendaftaran, 2) penetapan batas-batas bidang tanah, 3) pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, 4) pembuatan daftar tanah, dan 5) pembuatan surat ukur.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh BPN dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria. Obejek dari pendaftaran tanah meliputi: 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.

## 2. Kendala-kendala yang mempengaruhi permasalahan perwakafan hak milik atas tanah di Desa Trebungan

Kendala yang mempengaruhi masalah perwakafan di Desa Trebungan antara lain adanya faktor internal dan faktor eksternal. Beberapa faktor yang menjadi penyebab tidak didaftarkannya tanah wakaf antara lain: 1) kurangnya kesadaran wakif untuk mendaftarkan tanah wakaf yaitu, beberapa wakif tidak paham dengan prosedur pendaftaran tanah wakaf kebanyakan wakif setelah melakukan pelaporan wakaf ke KUA/PPAIW berarti urusan telah selesai namun wakif tidak dapat menunjukkan bukti hak atas tanah wakaf tersebut, 2) kurangnya pengetahuan tentang tata cara pendaftaran tanah wakaf yaitu, hal ini terjadi akibat tidak adanya kegiatan penyuluhan untuk para pemegang hak mengenai pentingnya mensertifikatkan tanah. Masyarakat hanya mengetahui jika tanah yang telah diwakafkan berarti sudah diamankan begitu saja tanpa perlu adanya pendaftaran tanah. Hal ini dapat menimbulkan sengketa antara penerima wakaf dengan ahli waris ketika ahli waris tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah diwakafkan, 3) keterbatasan biaya administrasi pendaftaran tanah wakaf dimana banyak masyarakat yang mengeluhkan tentang kendala

pembiayaan yang terkesan mahal hal ini menjadikan banyak masyarakat tidak melakukan pendaftaran tanah wakaf guna mendapatkan perlindungan dan jaminan kepastian hukum.

## SARAN

1. Melihat dari kendala-kendala yang dialami oleh Desa Trebungan terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah, maka perlu adanya beberapa perbaikan agar masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya segera melakukan pendaftaran tanah agar mendapatkan perlindungan dan jaminan kepastian hukum. Perbaikan dapat dilakukan dengan cara mengadakan kegiatan penyuluhan dan sosialisasi terhadap masyarakat maupun pejabat terkait mengenai prosedur pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Hendaknya pihak-pihak yang terkait dengan pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga sertifikat yang diterbitkan benar-benar pemegang hak yang sebenarnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ayu, I,K, (2019, Maret-Agustus), *Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Volume 27, Nomor 1.
- Ayu, I,K dan Heriawanto,B,K, (2019, Agustus), *Perbandingan Pelaksanaan Program Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Volume 3, Nomor 2.
- Bambang Waluyo, (2002, Jakarta, Sinar Grafika) *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Hlm.15.
- Beni Bosu, (1997, Jakarta, Meditama Saptakarya), *Perkembangan Terbaru Sertifikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Hlm.5.
- Harsono, Boedi. (2008, Jakarta: Djambatan), *Hukum Agraria Indonesia*, Hlm.480.
- Salim, H,S. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Cetakan 2, (2012, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), Hlm.41
- Sutedi, Andrian. (2014, Jakarta, Sinar Grafika), *Sertifikat Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Hlm.57.
- UU RI No. 5 Tahun 1960
- Yamin Lubis, (2010, Bandung, Mandar Maju), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Hlm.273.
- Zaman Nurus. (2016, Bandung, Refika Aditama), *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Hlm.161
- Permana,F,E dan Yulianto Agus, (2016, Desember, 06), *Pentingnya Sertifikasi Tanah Wakaf*, diakses pada Februari, 06, 2020. Dari nama wibwsite : <https://m.republika.co.id/amp/ohqzaq396>