

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Istilah wakaf secara etimologi berasal dari dasar *wagafa-yaiifu-wafqan* disebutkan (berdasarkan bahasa arab) yaitu *waqafa*, yang dimaksudkan sebagai seorang “berhenti dari berjalan”¹. Perwakafan di Indonesia kini mengalami banyak perkembangan yang sangat cepat dan pesat. Dapat dikatakan seperti ini karena ditandai dengan banyaknya masyarakat Indonesia khususnya bagi penduduk Indonesia yang sebagian besar menganut agama Islam, peristiwa masyarakat mulai tertarik dan berbondong-bondong untuk mewakafkan sebagian harta-harta mereka. Masyarakat yang beragama islam sudah mulai memiliki kesadaran akan pentingnya manfaat berwakaf. Perkembangan wakaf di Indonesia sejalan dengan perkembangan penyebaran Islam. Pada awal penyebaran islam, wakaf dalam hal ini adalah wakaf benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) digunakan untuk mendirikan masjid, pesantren, madrasah, dan rumah sakit. Hal ini sangat membantu para da’i saat itu untuk menyerukan ajaran Islam.

Zaman era pra kemerdekaan, peraturan mengenai peraturan perundang-undangan mengenai wakaf diatur dalam surat-surat edaran yang diterbitkan oleh Pemerintah Hindia Belanda. Pada masa penjajahan Jepang, tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur

¹ Ahsin W Al Hafidz, 2017, Kamus Ilmu Al-Quran, Amzah, Jakarta, hlm.307

wakaf sehingga ketentuan pada masa Belanda masih berlaku ketika masa penjajahan Jepang. Seiring berjalannya waktu muncullah Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut UUPA. Pada bagian XI mengatur mengenai hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial, lebih jelas diatur pada pasal 49 ayat (3) menjelaskan bahwa perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud UUPA baru dikeluarkan setelah 17 tahun berlakunya UUPA, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Hak Milik².

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia hanya mengenal dua macam hukum tanah, yaitu Hukum Tanah Adat dan Hukum Tanah Barat. Setelah berlaku UUPA pada tahun 1960, Indonesia hanya menetapkan bahwa ada satu macam hukum tanah yang berlaku di Indonesia dan selanjutnya hanya ada satu perangkat hak-hak perorangan atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 53 UUPA dan Pasal 20-51 jo. Pasal 57 UUPA. Oleh karena hukum tanah yang berlaku di Indonesia telah terjadi unifikasi maka untuk menegaskan bahwa tanah hak yang baru berasal dari konversi hak atas tanah yang yang lama maka sebutan bagi hak atas tanah yang lama harus (didahului).

Saat ini di Indonesia, menurut keterangan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nusron Wahid bahwa bidang tanah terpetakan sejak per April 2025 tercatat 121, 64 juta bidang tanah, dari target total sekitar 126 juta bidang. Total 126 juta bidang tanah

² Mohammad Daud Ali, Sistem Ekonomi Islam Zakat dan Wakaf, cet 1 (Jakarta:Penerbit Universitas Indonesia, 1998), hlm. 77

ditemukan data bahwa 94,1 juta bidang tanah telah bersertipikat dan 27,5 juta bidang tanah masih belum bersertipikat. Presentase bidang belum bersertipikat dari total terpetakan yaitu sekitar 22,6% atau kurang lebih 27,5 juta bidang³. Kaitannya dengan wakaf adalah harus kita akui bahwa objek wakaf sebelumnya ialah tanah dan bangunan. Tanah wakaf pun juga menjadi salah satu objek yang perlu melakukan proses pendaftaran tanah. Namun berdasarkan realita yang ada saat ini masih banyak tanah yang belum bersertipikat, termasuk tanah wakaf. Padahal perihal pendaftaran tanah wakaf telah diatur sejak munculnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini lebih dikarenakan adanya tradisi dan kepercayaan dari masyarakat bahwa wakaf cukup membaca sighthat (Ikrar) wakaf seperti *waqafu* (saya telah mewakafkan) atau kata kata sepadan yang dibarengi dengan niat secara tegas. Dengan begitu, wakaf dinyatakan sah. Oleh sebab itu tidak perlu ada sertipikat dan administrasi yang dianggap bertele-tele oleh masyarakat. Akibatnya, tanah wakaf yang tidak bersertipikat itu tidak bisa dikelola secara produktif karena tidak ada legalitas, bahkan rawan konflik⁴.

Bentuk nyata kerentanan terhadap aset wakaf dapat ditemukan di wilayah administrasi Kantor Pertanahan Jakarta Utara, tepatnya di Jalan Warakas V, Kelurahan Warakas, Kecamatan Tanjung Priok. Di lokasi tersebut terdapat tanah wakaf yang telah dimanfaatkan oleh masyarakat

³ Nusron Wahid, "Pemaparan Jumlah Bidang Tanah Terpetakan dan Bersertifikat di Indonesia," dikutip dalam *Detik Finance*, <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7878408/tanah-bersertifikat-baru-74-7-nusron-minta-pemda-bebaskan-bphtb>.diakses 22 Juli 2025

⁴ Abdurrohman Kasdi, "Pergeseran Makna dan Pemberdayaan Wakaf (dari Konsumtif ke Produktif)," *Jurnal Zakat dan Wakaf* 3 (Juni 2016), hlm. 11.

sejak tahun 1995 untuk kegiatan agama dan pendidikan agama. Namun, hingga kini, tanah tersebut memiliki sertipikat wakaf yang sah dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Permasalahan utama dalam kasus ini terletak pada status legal tanah tersebut. Meski tanah ini telah diwasiatkan untuk pembangunan masjid dan tempat pendidikan agama, serta telah digunakan sebagai masjid dan madrasah, proses administrasi wakafnya belum selesai secara formal. Tanah tersebut belum memiliki Akta Ikrar Wakaf (AIW) di Kantor Urusan Agama (KUA), tidak memiliki sertipikat dari Kantor Pertanahan dan nadzir atau pengelolanya belum tercatat secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan.

Dari pembahasan diatas, mengingat Penulis yang diberikan kesempatan untuk mengikuti program Merdeka Belajar-Kampus Merdeka di Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian berjudul **“PROSEDUR PENDAFTARAN TANAH PADA ASET WAKAF YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KANTOR PERTANAHAN JAKARTA UTARA”**.

1.2 TUJUAN DAN MANFAAT MAGANG MERDEKA BELAJAR-KAMPUS MERDEKA

1.2.1 TUJUAN MAGANG MERDEKA BELAJAR KAMPUS MERDEKA

Adapun tujuan diadakan program Magang Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) Kemitraan ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kesempatan untuk setiap mahasiswa untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang sudah dimiliki selama di

bangku perkuliahan untuk diterapkan secara langsung di dunia kerja.

2. Meningkatkan *soft skill* dan *hard skill* dengan menunaikan kewajiban dalam mengerjakan tugas dan arahan yang diberikan sehingga mahasiswa mampu mengembangkan jiwa profesionalitas dan etos kerja,.
3. Membuka peluang kolaborasi antara kampus dengan dunia kerja.
4. Mahasiswa memiliki pengetahuan yang lebih luas mengenai prosedur penyelesaian sengketa pertanahan di Badan Pertanahan Nasional.
5. Mahasiswa memiliki pekerjaan dan profesi yang ada di dalam Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

1.2.2 MANFAAT MAGANG MBKM

1. Manfaat Bagi Penulis

Magang MBKM ini memberikan banyak manfaat yang sangat berguna bagi penulis diantaranya penulis mendapatkan pengalaman dengan belajar dan berkontribusi secara langsung di dunia kerja, meningkatkan wawasan dan keterampilan penulis dalam mengetahui proses berjalannya pelaksanaan kegiatan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara serta memahami lebih dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa batas tanah di Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

2. Manfaat Bagi Instansi

- a. Instansi dapat turut serta memberikan ilmu pengetahuan mengenai prosedur penegakan hukum kepada mahasiswa UPN “Veteran” Jawa Timur yang menjadi peserta Merdeka Belajar-Kampus Merdeka Kemintraan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara.
- b. Instansi mendapatkan Sumber Daya Manusia tambahan dalam pelaksanaan tugas di ruang lingkup Kantor Pertanahan Jakarta Utara.

3. Manfaat Bagi Fakultas

- a. Fakultas mampu melahirkan relasi yang baru dengan menjalin kerjasama yang dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak, baik fakultas, instansi, atau mahasiswa
- b. Fakultas memiliki kesempatan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan mahasiswa dalam menerapkan teori yang telah diajarkan oleh pihak fakultas kepada para mahasiswa selama perkuliahan dikampus.
- c. Pengalaman yang dimiliki mahasiswa Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur menjadi peluang untuk meningkatkan kualitas lulusan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

1.2 METODE MAGANG MBKM

Kegiatan Magang MBKM dilakukan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara dengan menempatkan mahasiswa secara *observatory* dimana mahasiswa diberikan kesempatan secara langsung oleh pihak instansi untuk ikut serta mengamati secara langsung dalam bagian-bagian tertentu sebagaimana tugas pokok dan fungsi setiap subseksi tempat mahasiswa melakukan kegiatan magang. Kegiatan yang dilakukan oleh mahasiswa yaitu ketika ditempatkan pada Seksi V atau Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa ialah ikut serta dalam pemaparan gelar perkara mengenai kepemilikan Girik Ganda pada Kasus PT.Putra Bali, Ponari CS. Gelar Perkara dilakukan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) bersama Bapak Dirjen Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Jakarta Utara Bapak Ronald Arkines, S.H.,M.H.

Selain menempatkan mahasiswa secara *observatory*, instansi juga menggunakan pendekatan diskusi kelompok kepada mahasiswa peserta magang dengan melakukan bimbingan kelompok untuk membahas prosedur atau studi kasus yang terjadi dan berkaitan dengan tugas dan fungsi instansi Kantor Pertanahan Jakarta Utara, contohnya pada penempatan mahasiswa di Seksi II (dua) Pendaftaran dan Penetapan Hak Tanah (PHT). Mahasiswa diberikan kesempatan untuk ikut serta pada kegiatan ke lapangan atau tinjau/survey lapangan dalam hal prosedur pendaftaran tanah. Mahasiswa diberikan kesempatan untuk ikut berkontribusi dalam survei lapangan secara langsung di Kepulauan Seribu yang merupakan salah satu

zona kelautan di wilayah Jakarta yang masuk ke dalam cakupan wilayah administrasi Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam rangka pendaftaran hak milik atas pulau. Pada kegiatan ini mahasiswa dibimbing langsung oleh Para Kordinator Subseksi II (Kordinator Pendaftaran dan Penetapan Hak Tanah) mengenai materi proses pendaftaran hak atas tanah pulau pribadi, mengenai batas batas laut dan wilayah administrasi, prosedur penerbitan hak atas pulau atau lahan.

1.3 GAMBARAN INSTANSI MAGANG MKBM

1.3.1 SEJARAH INSTANSI TERKAIT

Badan Pertanahan Nasional adalah aparatur Pemerintah Departemen Dalam Negeri yang dilaksanakan oleh Walikota Tingkat II untuk menangani masalah Agraria di kota DKI Jakarta dan bertanggungjawab langsung kepada Walikota serta fungsi dibina oleh Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta. Kantor Pertanahan Kota Administrasi berdiri sejak tahun 1970 dan pada tahun 1974 Menteri Dalam Negeri membuat Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri NP. 325/179 tepatnya pada tanggal 2 Desember 1979. Kantor BPN DKI Jakarta beralamt di Jalan Yos Sudarso No. 27-29 Jakarta.

Sejak berlakunya Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 maka Kantor Pertanahan Kota Administrasi membuat Peraturan Pertanahan Instasni yang mengurus tentang hak-hak atas tanah pasa saat itu, yaitu :

1. Kantor Agraria Daerah di Kabupaten/KotaMadya;
2. Kantor Pengawasan Agraria di Krasidena
3. Kantor Inspeksi Agraria di Provinsi

4. Kantor Jawatan Pendaftaran Tanah dan Departemen Agraria di Tingkat Pusat.

Pada saat menjelang tahun 1972 sudah terdaftar Kantor *Land Use* (Kantor Tata Guna Tanah) dan berdasarkan SK Menteri No. 88, maka Kantor Agraria Daerah, Kantor Kadaster dan Kantor *Land Use* diganti menjadi kantor yang bernama Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya yang kemudian diganti nama menjadi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara.

1.3.2 LOGO DAN MAKNA INSTANSI TERKAIT

a. Logo Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Jakarta Utara :



Gambar 1. 1 Logo Badan Pertanahan Nasional

Sumber : Website Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara,
<https://kot-jakut.atrbpn.go.id/> diakses Pada Tanggal 21 Juni 2025 Pukul 13.00



Gambar 1. 2 Logo Kantah Jakarta Utara

Sumber : Website Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara,
<https://kot-jakut.atrbpn.go.id/> diakses Pada Tanggal 21 Juni 2025 Pukul 13.00

b. Makna Logo

- a. **4 (empat) butir padi** : Melambangkan kemakmuran yang merujuk kepada 4 (empat) tujuan utama penataan pertanahan yaitu kemakmuran, keadilan, keberlanjutan, dan harmoni sosial.
- b. **Lingkaran bumi** : Menggambarkan sumber kehidupan manusia hidup di bumi yang mencakup unsur tanah, air, dan udara. Hal ini menjadi lambang bumi menjadi media utama dari tugas yang diemban oleh Badan Pertanahan Nasional.
- c. **Gelombang Hijau dan Biru** : Gelombang yang berwarna biru menggambarkan air, sementara gelombang hijau menggambarkan lingkungan yang terjaga. Kedua gelombang ini menjadi simbol manajemen ruang yang mencakup tanah, air, dan ekosistemnya.

- d. Sumbu / Lintang dan Bujur** : Sumbu pada logo menjadi lambang kesetimbangan yang menggambarkan poin yang dimuat dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menjadi landasan pokok dari UUPA No. 5 tahun 1960.
- e. Bangunan dan Pohon** : Kekuatan dan tekad yang bulat, berkelanjutan, serta bersinergi. Bangunan dan Pohon yang ada pada logo BPN melambangkan komitmen kehadiran Badan Pertanahan Nasional yang menjalankan tugasnya dengan konsisten, tertib, disiplin, dan mampu memanfaatkan tanah sesuai dengan tata ruang.

1.3.3 VISI DAN MISI INSTANSI TERKAIT

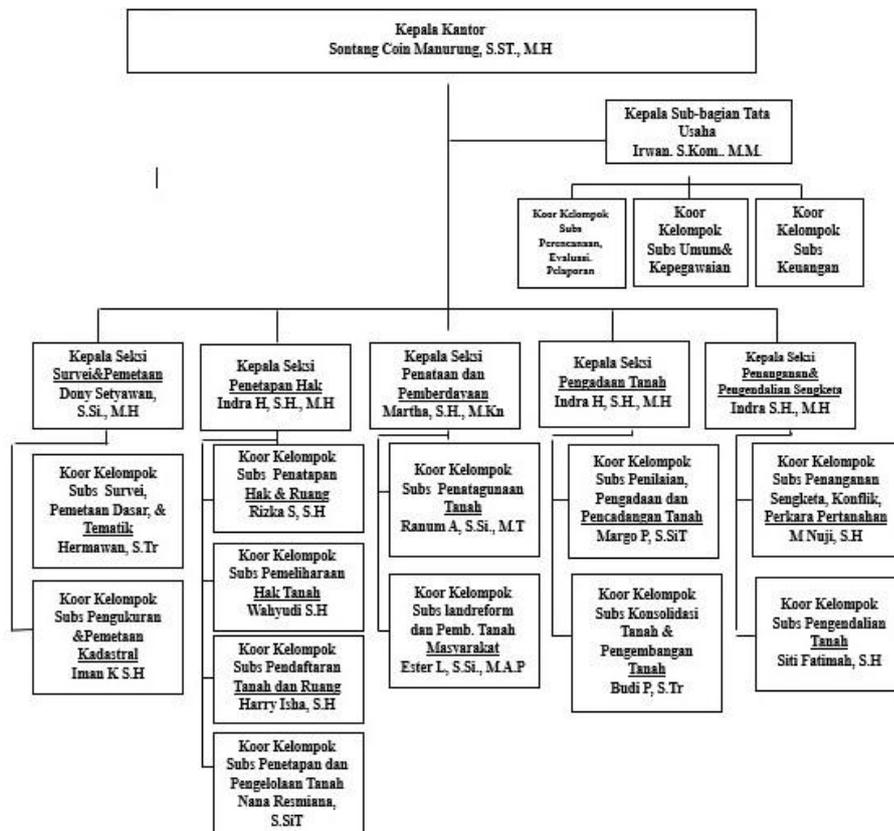
A. Visi Kantor Pertanahan Jakarta Utara

“Mengelola pertanahan yang terpercaya, akuntabel, professional dalam memberikan pelayanan publik berbasis teknologi menuju wilayah bebas korupsi (WBK/WBBM)

B. Misi Kantor Pertanahan Jakarta Utara

1. Menyelenggarakan pelayanan pertanahan yang cepat, transparan dan ramah.
2. Mengimplementasikan zona integritas (WBK/WBBM)
3. Mempercepat legalitas asset masyarakat dan pensertifikat sistematis (PTSL).
4. Memperkuat tata kelola pendataan pertanahan digital
5. Meningkatkan hukum agrarian dan menyelesaikan sengketa.

1.3.4 STRUKTUR ORGANISASI INSTANSI TERKAIT



Bagan 1. 1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara
 Sumber : Website Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara,
<https://kot-jakut.atrbpn.go.id/struktur-organisasi>, diakses Pada Tanggal 21 Juni
 2025 Pukul 15.30

1.3.5 TUGAS STRUKTUR INSTANSI TERKAIT

Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara bertanggung jawab dalam pelaksanaan pelayanan sertifikat tanah dan menyelesaikan permasalahan mengenai tanah di kota Administrasi Jakarta Utara dalam menjalankan tugasnya tersebut, Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara memiliki susunan organisasi yang masing-masing dari bagian tersebut menjalankan tugasnya yang berkaitan dengan sertifikat tanah.

Berikut adalah jabaran dari tugas masing-masing susunan organisasi:

- 1. Kepala Kantor,** Kepala Kantor mempunyai tugas:
 - a. Pengekoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penyusunan rencana, program, dan anggaran Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di wilayahnya;
 - b. Pengekoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan, penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat, penataan pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara;
 - c. Pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan pertanahan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan; dan
 - d. Pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Wilayah dan pengkoordinasian tugas dan pembinaan administrasi pada Kantor Pertanahan.
- 2. Bagian Tata Usaha,** bagian Tata Usaha mempunyai tugas melaksanakan pembinaan dan pemberian dukungan administrasi di lingkungan Kantor Wilayah. Bagian Tata Usaha terdiri atas:
 - a. Sub-bagian Perencanaan, Evaluasi, dan Pelaporan; Sub-bagian Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan mempunyai tugas melakukan penyiapan penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan, pelaksanaan pemantauan, evaluasi,

dan pelaporan program strategis pertanahan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.

- b. Sub-bagian Organisasi dan Kepegawaian; Sub-bagian Organisasi dan Kepegawaian mempunyai tugas melakukan penyiapan pelaksanaan urusan organisasi, ketatalaksanaan, analisis jabatan, dan pengelolaan urusan kepegawaian serta pengoordinasian dan fasilitasi pelaksanaan reformasi birokrasi di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan.
- c. Sub-bagian Keuangan dan Barang Milik Negara; Sub-bagian Keuangan dan Barang Milik Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan pengelolaan urusan keuangan dan administrasi barang milik negara.

3. Bagian Infrastruktur Pertanahan

Bidang Infrastruktur Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan kadastral, serta survei dan pemetaan tematik.

4. Bidang Hubungan Hukum Pertanahan

Bidang Hubungan Hukum Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penetapan hak tanah dan pemberdayaan hak tanah masyarakat, pendaftaran hak tanah, dan pemeliharaan data hak tanah serta pembinaan PPAT.

5. Bidang Penataan Pertanahan

Bidang Penataan Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan dan pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, dan konsolidasi tanah, serta penataan kawasan tertentu.

6. Bidang Pengadaan Tanah

Bidang Pengadaan Tanah mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan pemanfaatan tanah pemerintah, bina pengadaan dan penetapan tanah pemerintah, serta penilaian tanah.

7. Bidang Penanganan dan Pengendalian Sengketa

Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penanganan sengketa dan konflik pertanahan, penanganan perkara pertanahan, serta pengendalian pertanahan.

1.3.6 GAMBARAN INSTANSI TERKAIT



Gambar 1. 3 Tampak Depan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara
Sumber : <https://pontas.id/wp-content/uploads/2018/03/Kantor-Pertanahan-Jakarta-Utara.jpeg>



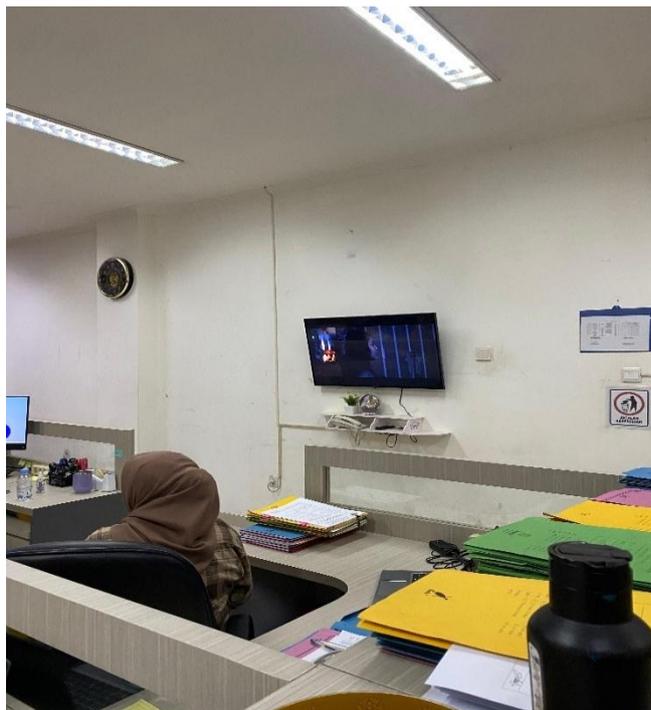
Gambar 1. 4 Loket Pelayanan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara
Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 1. 5 Ruang Mediasi Seksi Penangan dan Pengendalian Sengketa
Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 1. 6 Ruangan Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah
Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 1. 7 Ruangannya Seksi Penatagunaan dan Pemberdayaan
Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 1. 8 Ruangannya Rapat Kepala Kantor
Sumber : Dokumentasi Penulis



Gambar 1. 9 Ruang Seksi Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara
Sumber : Dokumentasi Penulis