

BAB II

HASIL DAN PEMBAHASAN

2.1 HASIL MAGANG MERDEKA BELAJAR KAMPUS MERDEKA (MBKM)

2.1.1 Tabel Pendaftaran Aset Wakaf Belum Bersertipikat pada Seksi Pendaftaran dan Penetapan Hak Atas Tanah

Berdasarkan data yang telah penulis kumpulkan atas izin Koordinator Seksi Pendaftaran dan Penetapan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Jakarta Utara selama proses magang berikut ini dapat disajikan mengenai data perkara pendaftaran aset wakaf belum bersertifikat pada tahun 2025, yakni sebagai berikut:

Tabel 2. 1 Data Tabel Pendaftaran Tanah Aset Wakaf di Kantor Pertanahan Jakarta Utara

NO	NAMA	ALAMAT	LUAS
1.	MUSHOLLA BAITURROHIM	Jalan Bakti/Swatirta No.17 RT.001 RW.012 Kelurahan Kebon Bawang,Kecamatan Tanjung Priok Kota Administrasi Jakarta Utara	83 m ²
2.	MASJID JAMIAN- NIDHAM	Gang Masjid An-Nidham RT.012 RW.005, Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Kota Administrasi Jakarta Utara	26 m ²
3.	YAYASAN AR-RIDHA TANJUNG PRIOK	Jalan Kebon Bawang No. 23-B RT.002 RW.007, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara	275 m ²
4.	MUSHOLLA BAITUL MUSLIMIN	Jalan Swadaya Gang I No. 11 RT.001 RW.004, Kelurahan Kebon Bawang, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara	77 m ²
5.	MASJID AL-FALLAH DAN MADRASAH AL- FALAHIIYYAH	Jalan Warakas V, Kelurahan Warakas, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara	800 m ²

Sumber; Data Rekap Pendaftaran Aset Wakaf 2025 di Kantor Pertanahan Jakarta Utara

1. Pemohon Datang ke Loker Pelayanan Instansi Terkait. Pemohon atau wakif yang hendak mengurus proses wakaf tanah datang ke loket pelayanan instansi yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Urusan Agama (KUA), untuk memulai proses.
2. Penyerahan Dokumen Pemohon menyerahkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan. Dokumen ini umumnya meliputi:
 - a. Surat Pernyataan Wakaf
 - b. Fotokopi Identitas Pemohon
 - c. Surat Keterangan tanah dari desa atau kelurahan
 - d. Peta atau sketsa tanah
 - e. Surat pernyataan tidak dalam sengketa dan dokumen lain yang diminta oleh instansi terkait
3. Pemeriksaan Kelengkapan dan Keabsahan Dokumen, petugas loket melakukan pemeriksaan atas kelengkapan dan keabsahan seluruh dokumen yang diserahkan. Jika ada kekurangan, pemohon akan diminta untuk melengkapinya sebelum proses bisa dilanjutkan.
4. Arahan Pembayaran Biaya Pengukuran, setelah dokumen dinyatakan lengkap, petugas akan mengarahkan pemohon untuk melakukan pembayaran biaya pengukuran tanah. Biaya ini umumnya sudah ditentukan sesuai peraturan yang berlaku.

5. Penjadwalan Pengukuran Tanah, setelah pembayaran dilakukan, petugas akan menjadwalkan waktu untuk pengukuran tanah wakaf. Jadwal ini biasanya disesuaikan dengan kesiapan petugas dan lokasi tanah.
6. Pemohon Wajib Hadir Saat Pengukuran, pada hari pengukuran, pemohon wajib hadir di lokasi untuk memastikan batas-batas tanah. Ini penting untuk menghindari kesalahan atau potensi konflik dengan pemilik lahan di sekitarnya.
7. Pengumuman Hasil Pengukuran, setelah pengukuran selesai, hasil pengukuran akan diumumkan secara resmi. Pengumuman ini bertujuan agar masyarakat dapat mengetahui batas tanah yang diwakafkan dan memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan jika ada.
8. Penanganan Keberatan (Jika Ada), jika dalam jangka waktu pengumuman tidak ada keberatan atau klaim atas tanah tersebut, maka proses akan dilanjutkan. Namun jika ada pihak yang menyampaikan keberatan, maka penyelesaian akan dilakukan terlebih dahulu sebelum proses dapat diteruskan.
9. Pencatatan dan Pembukuan oleh Petugas, jika tidak ada masalah, petugas akan melakukan pencatatan dan pembukuan terhadap tanah wakaf tersebut dalam sistem pertanahan. Proses ini akan menghasilkan sertifikat tanah wakaf yang sah secara hukum.
10. Penerbitan Sertifikat Tanah Wakaf, sertifikat yang diterbitkan merupakan bukti sah bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai tanah wakaf di instansi

berwenang. Sertifikat ini penting sebagai dokumen hukum dan perlindungan atas status wakaf tanah tersebut di masa depan.

Persyaratan untuk memulai proses konversi, pengakuan, dan penegasan hak atas tanah wakaf yang belum bersertifikat. Berikut adalah beberapa dokumen yang berlaku untuk memulai proses konversi, pengakuan, dan penegasan hak atas tanah wakaf yang belum bersertifikat:

1. Formulir Permohonan

Permohonan atau kuasanya harus mengisi dan menandatangani formulir permohonan diatas materai yang sah.

2. Surat Kuasa

Jika pengurusan dikuasakan, pemohonan harus menyertakan surat kuasa yang sah.

3. Fotokopi Identitas Pemohonan atau Nadzir

Fotokopi KTP pemohon atau nadzir, serta kuasa (jika ada), yang telah diverifikasi dengan dokumen asli oleh petugas loket.

4. Akta Ikrar Wakaf atau Surat Ikrar Wakaf

Dokumen ikrar wakaf harus diserahkan sebagai bukti bahwa tanah tersebut memang diperuntukkan sebagai wakaf.

5. Fotokopi SPPT PBB Terbaru

SPPT PBB tahun berjalan harus difotokopi dan dicocokkan dengan aslinya oleh petugas.

6. Bukti Pembayaran SSP/PPh

7. Pemohonan harus melampirkan bukti pembayaran pajak sesuai ketentuan yang berlaku.

2.2 PEMBAHASAN

2.2.1 Prosedur Alur Prosedur Pendaftaran Aset Wakaf Belum Bersertipikat di Kantor Pertanahan Jakarta Utara

Dalam pertanahan, pemerintah memegang peran sentral karena tanah merupakan sumber daya alam yang dikuasai negara dan pemanfaatannya ditujukan untuk kesejahteraan rakyat dan dipergunakan sebesar-besarnya. Seluruh aspek dalam kehidupan memerlukan tanah bahkan negara sendiri memerlukan tanah. Keperluan tanah bagi Negara dilaksanakan oleh Pemerintah. Demikian juga badan badan hukum tertentu memerlukan tanah. Untuk tempat tinggal manusia memerlukan tanah, untuk tempat mencari sumber penghidupan manusia memerlukan tanah, bahkan setelah mati pun manusia masih memerlukan tanah sebagai tempat kuburnya. Dalam aktivitas lainpun manusia juga memerlukan tanah, tanah digunakan untuk sarana umum masyarakat, misalnya tanah dipergunakan untuk fasum dan fasos seperti tanah untuk jalan, tanah untuk area pasar, tanah untuk fasilitas kesehatan, tanah untuk fasilitas pendidikan, tanah untuk fasilitas ibadah, tanah untuk areal perkuburan, dan lain-lain.

Perolehan tanah sendiri diperoleh dengan cara yang berbeda-beda antara lain karena jual-beli, hibah, pelepasan hak untuk kepentingan umum, dan wakaf. Perolehan hak atas tanah wakaf, berhubungan dengan keperluan

tanah untuk kepentingan ibadah dan memajukan kesejahteraan umum, masyarakat, khusus umat islam.⁵

Undang Undang Nomor 41 Tahun 2024 Pasal 16 ayat (1) tentang Wakaf dinyatakan bahwa harta benda wakaf terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Lebih lanjut ditegaskan dalam ayat (2) bahwa benda tidak bergerak tersebut antara lain adalah hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Dalam pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017 mengenai Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, lebih ditegaskan lagi bahwa hak atas sebuah tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar tersebut adalah tanah hak milik atau tanah milik data yang belum terdaftar.

Pasal 1 Angka 1 Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dinyatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum dengan istilah wakif yang artinya untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingan guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Selanjutnya Pasal 4 Undang Undang Nomor 41 Tahun 2004 mengenai wakaf. Tujuan Wakaf untuk memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya. Sisi lain pada

⁵ Suradi, 2007, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.133.

Pasal 5 bahwa wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis pada harta benda untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum⁶.

Pendaftaran pada aset tanah wakaf pertama kali atau pertama kali pada tanah yang belum bersertipikat terdapat pada UUPA pada Pasal 19 yang menjelaskan mengenai:

1. Bagaimana bentuk penjaminan terhadap kepastian hukum yang diberikan oleh Pemerintah terhadap pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah
2. Pasal 19 ayat 1 juga menjelaskan mengenai pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; bidang pendaftaran meliputi pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, kemudian pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan mengingat kembali keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraanya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Penyelenggaran pendaftaran tanah Peraturan Pemerintah Peraturan No. 24 Tahun 1997 juga mengatur mengenai biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah, yang diatur dalam pasal 1 dengan ketentuan bahwa

⁶ Yusuf, M. Y. (2022). Buku: Pengelolaan Wakaf Untuk Pembangunan Ekonomi Berkelanjutan. Ar-Raniry Press.hlm.46

rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut, hal ini bertujuan untuk memberikan kesempatan yang sama kepada seluruh masyarakat.

Mengingat pada pasal 19 ayat (1) UUPA maka Pengaturan mengenai Pendaftaran Tanah di Indonesia yang lebih jelas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 08 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan PP No.10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ini baru mulai berlaku tanggal 08 Oktober 1997.

Penjelasan umum dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dikemukakan apa yang menjadi pertimbangan perlunya diadakan peraturan pendaftaran tanah baru yaitu:

“Dalam pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi para pihak yang berkepentingan dapat memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan”.

Terkait prosedur dan administrasi pendaftaran aset wakaf belum bersertipikat sebagaimana sebagai harta benda wakaf tak bergerak sesuai dengan peraturan perundang-undangan diatur pada pasal 16 ayat 2 sebagai berikut:

1. Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan sudah maupun belum terdaftar
2. Bangunan atau bagian bangunan yang terdiri diatas tanah
3. Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah
4. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
5. Benda tidak bergerak lain sesuai dnegan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Prosedur pendaftaran tanah wakaf bertujuan untuk memberikan sebuah perlindungan hukum terhadap tanah wakaf, tentunya dilakukannya pendaftaran terhadap tanah wakaf yang dimaksud. Berdasarkan UUPA menjelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi setiap masyarakat yang hidup dan menduduki tanah. Proses pendaftaran akan menjadi urusan dari pemerintah sepenuhnya (pasal 19). Berikut adalah tahapan pendaftaran tanah wakaf di Indonesia⁷ :

1. Tahap Perwakafan Tanah (Proses Wakaf)

Sebelum tanah wakaf didaftarkan secara resmi, ada proses perwakafan yang harus dilakukan, ialah:

a. Pengikatan Wakaf

Dalam pemahaman hukum islam, wakaf ialah proses penyerahan tanah atau harta benda lainnya yang dapat digunakan oleh umat islam tanah

⁷ Harianto, A., Riancana, R., & Djamal, R. (2025). Pendaftaran Tanah Wakaf: Urgensi Dan Prosedurnya. *Jurnal Yustisiabel*, 9(1), 52

merusak atau menghabiskan untuk kepentingan mereka. Namun wakaf menurut hukum agrarian ialah dimana proses pengalihan hak yang abadi, abadi, dan permanen. Akibatnya, tanah tersebut secara permanen dan tidak dapat diperoleh oleh pihak lain lagi, baik melalui jual-beli atau tukar.

Adapun orang yang mewakafkan tanah disebut wakif. Menurut 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Undang Undang Wakaf) menyebutkan bahwa meliputi perseorangan, organisasi atau badan hukum. Pewakaf (wakif) harus menyatakan kehendaknya secara sukarela dan tidak boleh ada paksaan dalam mewakafkan tanagnya, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dan saksi serta nazhir yang ditunjuk oleh wakif.

b. Penunjukan Nazhir (Pengelola Wakaf)

Pengelola wakaf, juga dikenal sebagai nazhir, adlaah orang yang menerima harta wakaf dari wakif untuk diurus dan dikembangkan sesuai dengan peruntukkannya. Wakif pada dasarnya dapat menyerahkan hak pengawasan kepada orang lain, baik itu organisasi atau individu. Nazhir dapat berupa individu, organisasi, atau badan hukum (Pasal 9 Undang Undang Wakaf).

Pasal 11 Undang Undang Wakaf disebutkan bahwa nazhir mempunyai tugas:

1. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf
2. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf seesuai dnegan tujuan, fungsi dan peruntukkannya
3. Mengawasi dan melindungi harta bedna wakaf

4. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.
5. Nazhir bertanggung jawab atas pengelolaan tanah Nazhir bisa berupa:

Nazhir wajib memastikan bahwa tanah wakaf dikelola sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan oleh pewakaf (wakif). Adapun harta benda wakaf benda wakaf yang dapat dikelola oleh nazhir terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak termasuk dalam hak milik atas tanah. Pasal 49 ayat 3 UUPA mengatur perwakafan tanah hak milik, yang dilindungi dan diatur oleh Peraturan Pemerintah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, wakaf diartikan sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum dengan cara memisahkan sebagian harta kekayaannya berupa tanah milik untuk dijadikan lembaga yang bersifat permanen demi kepentingan ibadah, sosial, kesehatan, dan kebutuhan umum lainnya.

2. Tahapan Pendaftaran Tanah Wakaf

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa tanah yang diwakafkan harus dicatat dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan untuk memastikan bahwa tanah tersebut telah didaftarkan secara hukum. Adapun menurut Pasal 32 Undang Undang Wakaf atas nama nazhir paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak Akta Ikrar Wakaf ditandatangani oleh wakif di hadapan PPAIW. Kantor Pertanahan Nasional adalah instansi yang berwenang.

Hak yang ada pada tanah akan hilang atau hapus sejak tanggal Ikrar Wakaf dan statusnya akan menjadi Wakaf sebagaimana yang telah dijelaskan pada Pasal 2

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 yang mengatur mengenai Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN No.2 Tahun 2017) menyatakan bahwa setelah tanah dinyatakan sebagai wakaf berdasarkan AIW, langkah berikutnya adalah pendaftaran tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional agar mendapatkan sertipikat tanah wakaf.

a. Pengajuan Permohonan

Peraturan Pemerintah Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Jakarta Utara Nomor 2 Tahun 2017, bahwa PPAIW atas nama Nazhir menyampaikna AIW atau APAIW dan dokumen-dokumen lainnya yang diperlukan untuk pendaftaran Tanah Wakaf atas nama Nazhir kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 30 hari sejak penandatanganan AIW atau APAIW.

Pendaftaran harta benda wakaf ke Kantor Pertanahan PPAIW menyerahkan:

- 1) Surat Permohonan
- 2) Salinan Akta Ikrar Wakaf (AIW) atau Akta Pengganti Akta alkrar Wakaf (APAIW)
- 3) Surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya

- 4) Surat Pengesahan Nazhir yang bersangkutan dari instansi yang menyelenggarakan urusan agama tingkat kecamatan; dan
- 5) Surat Pernyataan dari Nazhir bahwa tanahnya tidak dalam sengketa, perkara, sita dan tidak dijaminkan
- 6) Surat Rekomendasi dari Badan Wakaf Indonesia (BWI) jika diperlukan.

b. Proses Verifikasi dan Pengukuran Tanah

Apabila proses penahanan sudah dilakukan dan selesai, maka pihak Badan Pertanahan Jakarta Utara akan melakukan verifikasi dari data data terkait dan melakukan pengukuran tanah yang memiliki tujuan bahwa tanah tersebut sesuai dengan dokumen dokumen yang diajukan. Pengukuran tanah yang dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan sendiri untuk memastikan keberadaan dari batas tanah yang diwakafkan tercatat dengan jelas.⁸

Verifikasi dan pengukuran yang telah dilakukan dengan menunjukkan kepada petugas kantor pertanahan mengenai batas bidang tanah milik di lapangan.. Serta mengisi beberapa data dan berita acara pemeriksaan lapangan mengenai data fisik dan data yuridis dari hasil pengukuran kantor pertanahan di hadapan para petugas lapangan dari seksi 2 pada Kantor Pertanahan.

⁸ John Gunung Hutapea, Fransiska Riana S, D. N. (2024). Bagaimana Pendaftaran Tanah Wakaf Di Indonesia. *Jurnal Prisma Hukum*, 8(10), 4.

c. Penerbitan Sertipikat Tanah Wakaf

Apabila ditemukan sebuah case tanah hak milik yang diwakafkan belum terdaftar atau tidak memiliki sertipikat, maka pencatatan tanah Hak Milik akan dilakukan setelah sertipikat dibuat.⁹ Sertipikat Tanah Wakaf adalah sebuah surat tanda bukti Tanah Wakaf. Jika semua dokumen telah diverifikasi, Kantor Pertanahan Jakarta Utara akan menerbitkan sertipikat tanah wakaf dengan mencantumkan status tanah sebagai “wakaf” dalam sertipikat. Sertipikat ini menjadi bukti legal bahwa tanah tersebut sah diwakafkan dan dilindungi oleh hukum.

Tanah wakaf yang telah diwakafkan oleh pemiliknya untuk kepentingan keagamaan atau kepentingan sosial lainnya hanya memiliki hak untuk digunakan, bukan hak untuk dilepaskan. Hak untuk digunakan berarti bahwa nazhir yang diberi tanah wakaf hanya memiliki hak untuk mempergunakan tanah untuk tujuan keagamaan atau kepentingan sosial lainnya. Hak untuk dilepaskan berarti bahwa tanah yang diwakafkan oleh pemiliknya tidak boleh dijadikan jaminan utang, dijual atau dihibah.

Jika harta wakaf ditukar atau diperuntukkan diubah menurut Undang Undang Wakaf maka Nazhir harus mendaftarkan kembali harta tersebut melalui PPAIW kepada instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara

⁹ Santoso, U.2014. Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik. *Perspektif*, 19(2), hlm 74.

pendaftaran harta wakaf. Setelah wakaf memiliki sertipikat wakaf, nazhir bertanggungjawab dalam pengelolaannya. Badan Wakaf Indonesia akan melakukan pengawasan terhadap tanah wakaf untuk memastikan peruntukannya.

Pendaftaran tanah yang diwakafkan diawali dengan wakil melakukan wakaf tanah kepada nazhir melalui pejabat pembuat Akta ikrar Wakaf (PPAIW) untuk diterbitkan Akta Ikrar Wakaf. Selanjutnya PPAIW dan nazhir melakukan pendaftaran tanah wakaf tersebut kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2.2.2 Kendala yang Dihadapi Kantor Pertanahan Jakarta Utara dan Bagaimana Upaya untuk mengatasi Kendala tersebut dalam Pendaftaran Aset Tanah Wakaf Pertama Kali Belum Bersertipikat

Dalam proses pendaftaran tanah yang memiliki proses yang cukup panjang tidak lepas dari beberapa kendala yang dihadapi oleh pihak masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya pertama kalinya dan pihak Kantor Pertanahan sebagai penghasil produk hukum. Hal ini dapat terjadi karena faktor masyarakatnya, antara lain ialah:

1. Kurangnya kesadaran dari masyarakat sendiri mengenai pentingnya tanah, hal ini dapat dilihat bahwa sejauh ini bahwa masyarakat yang memiliki tanah yang luas berkaitan kepemilikan alas hak atas tanah tersebut tidak diperhatikan.

2. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang kepastian hukum terhadap sebuah bidang tanah yang mereka miliki, karenanya di beberapa wilayah masih banyak ditemukan kepemilikan tanah yang tumpang tindih. Dalam artian satu bidang tanah pemiliknya bisa lebih dari satu orang.
3. Kurangnya sosialisasi dari pihak Kantor Pertanahan dalam masing masing wilayah administrasi mengenai bagaimana dari proses pendaftaran tanah sendiri.

Berdasarkan faktor faktor yang mendasari kesulitan atau kendala yang terjadi dari proses pendaftaran aset tanah wakaf pertama kali belum bersertipikat inilah maka di lapangan masyarakat dan petugas mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran tanahnya, akibat dari kejadian tersebut masyarakat menjadi acuh terhadap kepemilikan tanah atau menelantarkan tanah yang ia miliki sehingga tanah tidak memiliki alas hak yang memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanahnya.

Aspek lain yang mempengaruhi keberhasilan dari proses pendaftaran sendiri ialah kembali pada aspek masyarakat, yang dimana tidak seluruh lapisan masyarakat dapat menerima baik dari sebuah program yang diberikan oleh Pemerintah contohnya program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), karena dianggap bahwa proses dalam kepengurusan sertipikatnya yang dianggap lama, sulit, birokrasi yang bertele-tele dan membutuhkan biaya yang mahal. Kemudian yang menjadi aspek lain yaitu kemampuan dalam masyarakat dalam mengurai riwayat dari sebuah tanah yang ia miliki, masyarakat tidak

melakukan secara beruntun dan tidak berkesinambungan sehingga muncul masalah yaitu objek tanahnya yang sudah pernah ia daftarkan dan sudah bersertipikat kemudian didaftarkan kembali (umumnya karena sertipikat hilang atau pemecahan sertipikat). Pemilik objek/tanah tidak memiliki atau tidak memasang tanda/patok batas obyek tanahnya.

Tanpa ada alas hak terhadap tanah-tanah yang mereka miliki berdampak pada:

1. Banyaknya sengketa yanah dan ppemilik tanah tidak bisa mempertahankan tanah yang dimilikinya karena tidak memiliki bukti yang otentik terhadap tanah yang dimilikinya.
2. Tanah yang mereka miliki yang memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi menjadikan banyak para pihak yang mengincar, terlebih setelah diketahui kepemilikan terhadap alas hak terhadap tanah tersebut tidak adat.

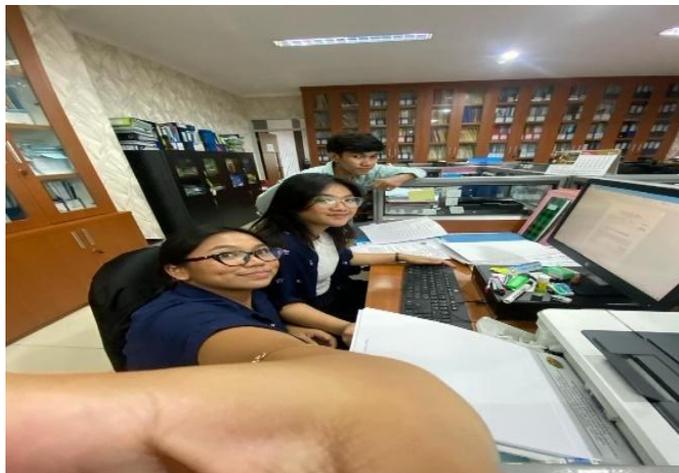
Ditinjau dari kendala yang telah disediakan maka Kantor Pertanahan Jakarta Utara harus melakukan tindakan, agar kendala tersebut dapat diatasi, karena beberpaa kendala tersebut terjadi dari beberapa aspek maka upaya penyelesaiannya pun dibagi menjadi beberapa aspek, yaitu penyuluhan secara intensif bahwa pelaksanaan proses Pendaftaran tanah dilaksanakan dalam Program Pendaftaan Tanah Sistematis Lengkap diberikan oleh Pemerintah Pada saat waktu penyuluhan petugas menjelaskan secara lengkap materi yang

bersifat teknis sehingga masalah-masalah yang bersifat teknis dapat diminimalkan.

2.3 KEGIATAN MAGANG MERDEKA BELAJAR KAMPUS MERDEKA

Kegiatan magang yang penulis lakukan di Kantor Pertanahan Jakarta Utara yaitu melaksanakan beberapa tugas dan pekerjaan dalam hal mendukung penulis dalam hal proses belajar dan mendapatkan materi melalui praktik selama magang, beberapa kegiatan yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Penanganan dan Pengendalian Sengketa (PPS)
 - a. Menyusun Konsep Jawaban Tergugat :



Gambar 2. 1 Penulis Mempelajari Cara Penyusunan Konsep Jawaban Tergugat secara langsung

Sumber : Dokumentasi Penulis

Penyusunan konsep jawaban tergugat yang penulis maksud adalah ketika penulis ditempatkan di Seksi 5 (lima) Kantor Pertanahan Jakarta Utara, yaitu Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa (PPS) yang khusus menangani sengketa pertanahan yang terjadi di Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Dalam hal ini, penulis membantu menyusun jawaban tergugat dimana

Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai tergugat dalam masalah pertanahan yang kemudian mengakibatkan terjadinya gugatan perbuatan melawan hukum. Selama membantu penyusunan jawaban tergugat, penulis memahami fakta dan kronologi kasus sengketa tanah, termasuk dasar klaim penggugat dan posisi hukum Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai tergugat. Selain itu, penulis juga dibimbing untuk mempelajari strategi pembelaan hukum dengan mengidentifikasi bukti, saksi, dan argumen hukum penggugat yang mendukung posisi tergugat agar jawaban yang disusun kuat secara formil dan materil.

b. Mediasi Para Pihak yang Bersengketa



Gambar 2. 2 Penulis Mengikuti Prosedur Mediasi Bagi Pihak yang Bersengketa
Sumber : Dokumentasi Penulis

Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa (Seksi PPS) atau Seksi 5 Badan Pertanahan Nasional adalah seksi yang memiliki kewenangan dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi. Penulis mengikuti kegiatan mediasi yang diadakan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai bentuk penyelesaian sengketa pertanahan jalur non-litigasi. Selama

mengikuti proses mediasi, penulis mempelajari bagaimana prosedur penyelesaian perkara terkait banyak sengketa pertanahan yang terjadi. Pada beberapa kesempatan penulis diberikan kesempatan untuk membantu notulensi mediasi, selain membantu tugas notulensi penulis juga diberikan kesempatan untuk menjawab beberapa pertanyaan mendasar seperti wanprestasi, perjanjian, kewenangan BPN sebagai fasilitator dan mediator sebagaimana diatur dalam Permen Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Permen Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, serta materi-materi Hukum Perdata lainnya.

- c. Mengikuti Kegiatan Paparan Materi Gelar Perkara Sengketa Pertanahan bersama Kepala Kantor



Gambar 2. 3 Penulis Mengikuti Kegiatan Paparan Materi Gelar Perkara Sengketa Pertanahan bersama Kepala Kantor
Sumber : Dokumentasi Penulis

Penulis mengikuti kegiatan paparan materi gelar perkara sengketa pertanahan yang merupakan forum internal yang dilakukan oleh pejabat

bersama pegawai Badan Pertanahan Nasional untuk menganalisis dan mengevaluasi sebuah kasus pertanahan yang terjadi di daerah Jakarta Utara dan menjadi kewenangan atau melibatkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebelum melakukan sebuah langkah penyelesaian yang tepat. Yang dilakukan dalam kegiatan pemaparan materi biasanya mengenai pembahasan duduk perkara sengketa tanah, menganalisis status hukum objek sengketa, legalitas atas hak, kemungkinan solusi yang dapat diberikan, arahan dari kepala kantor, dan diskusi langkah penyelesaiannya. Adapun tujuan dilakukannya gelar perkara adalah:

1. Menentukan susbtansi dan masalah hukum dari kasus pertanahan.
2. Menilai kelengkapan bukti dan dokumen dari para pihak.
3. Menyusun rekomendasi administratif untuk penyelesaian kasus.
4. Memastikan bahwa langkah yang diambil oleh BPN sudah sesuai dengan SOP internal.

d. Mengikuti Persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara



Gambar 2. 4 Penulis Mengikuti Pihak Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dalam Persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara
Sumber : Dokumentasi Penulis

Penulis mengikuti proses kegiatan persidangan perdata yang melibatkan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. Kegiatan ini merupakan tugas pendampingan kasus pertanahan yang sedang berjalan dalam proses litigasi. Penulis mendapatkan pengalaman yang riil dan bermanfaat saat mengikuti beberapa perkara pertanahan yang berjalan di pengadilan tepatnya di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Penulis berkesempatan mendampingi pegawai Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai saksi atau pemberi penjelasan teknis, selain itu penulis juga berkesempatan mendampingi pegawai Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam menyampaikan bukti-bukti dan menyiapkan alat bukti serta ilmu yang penulis ambil adalah tentang bagaimana keterangan Kantor Pertanahan Jakarta Utara dijadikan sebagai alat bukti di proses persidangan perdata. Penulis mengamati proses persidangan dan mencatat alur berjalannya persidangan seperti pokok perkara, identitas para pihak, dan agenda sidang sebagai bahan laporan magang dan laporan mata kuliah PLKH yang penulis konversi untuk kemudian dijadikan sebuah modul sebagai tugas luaran penulis.

- e. Mengikuti Kegiatan Sidang Pemeriksaan Setempat Bersama Pihak yang Bersengketa Pengadilan Negeri Jakarta Utara



Gambar 2. 5 Penulis Mengikuti Sidang Pemeriksaan Setempat bersama Majelis Hakim PN Jakarta Utara
Sumber : Dokumentasi Penulis

Sidang pemeriksaan setempat adalah sidang yang dilakukan langsung melihat objek di lapangan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 dimana sebelumnya tidak ada peraturan yang mengharuskan sengketa pertanahan menggelar sidang pemeriksaan setempat. Adapun tujuan dilakukan pemeriksaan setempat adalah guna melihat secara langsung keberadaan tanah yang disengketakan. Penulis mempelajari sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata untuk memperkuat fakta, menentukan secara pasti lokasi sengketa, ukuran dan batas-batas tanah sesuai dengan Peta Bidang Tanah dan data yang disajikan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara. Kegiatan ini juga diikuti oleh penulis sebagai salah satu pemenuhan konversi mata kuliah PLKH.

f. Melakukan Diskusi Bersama Koordinator Subseksi Pengendalian Tanah
Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa



Gambar 2. 6 Penulis Melakukan Diskusi Bersama Koordinator Subseksi
Pengendalian Tanah

Sumber: Dokumentasi Penulis

Penulis melakukan diskusi bersama Koordinator Subseksi Pengendalian Tanah yaitu Ibu Siti Fatimah, S.H., untuk membahas dan mendiskusikan mengenai pengetahuan, sikap, dan keterampilan relevan dengan fungsi dan tugas dari Kantor Pertanahan Kota Jakarta Utara terlebih di Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Diskusi ini dilakukan untuk memenuhi mata kuliah Etika Profesi penulis. Penulis juga mendiskusikan mengenai penerapan ketahanan negara yang ada di Indonesia dikaitkan dengan sengketa-sengketa pertanahan yang sering terjadi di Indonesia terlebih di daerah Jakarta Utara. Diskusi ini penulis dan narasumber membahas mengenai posisi Indonesia menghadapi sengketa sebagai bentuk ketahanan negara.

g. Penulis Mengikuti Gelar Perkara di Kementerian ATR/BPN



Gambar 2. 7 Penulis Ikut Serta dalam Gelar Perkara di Kementerian ATR/BPN
Sumber : Dokumentasi Penulis

Penulis mengikuti kegiatan gelar perkara materi sengketa pertanahan yang dihadiri oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa dan Staff lainnya yang dipimpin oleh Dirjen Pengendalian Sengketa untuk memenuhi konversi mata kuliah Alternatif Pengendalian Sengketa penulis.

2. Penatagunaan dan Pemberdayaan

- a. Penulis melakukan pengecekan data administrasi pada proses pendaftaran tanah.
- b. Penulis turut serta melakukan tinjau lapangan ke Kepulauan Seribu