

SKRIPSI

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH WAKAF
DI KOTA TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH**



Disusun oleh :

Maria Christianti

N P M : 140511551

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMAJAYA YOGYAKARTA

2018

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH WAKAF
DI KOTA TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH**



Diajukan oleh :

Maria Christianti

N P M : 140511551
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Dosen Pembimbing

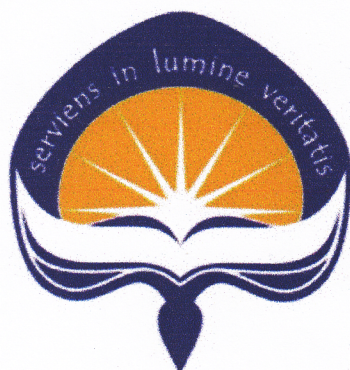
Dr. Krismantoro, S.H., M.Hum

Tanggal : 4 Desember 2017

Tanda tangan :

**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH WAKAF
DI KOTA TEGAL PROVINSI JAWA TENGAH**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 10 Januari 2018

Tempat : Ruang Prof. Endang

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Prof. Dr. Dra. M.G. Endang Sumiarni, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Dr. C. Woro Murdiati R., S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. D. Krismantoro., S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Indro Susilo, S.H., LL.M

HALAMAN MOTTO

DOAKANLAH APA YANG KAMU RENCANAKAN, DAN LAKUKANLAH APA
YANG KAMU DOAKAN.



HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan hukum ini saya persembahkan untuk:

1. Baba, Tuhan Yesus, dan Bunda Maria atas segala berkat dan karunia yang sangat luar biasa.
2. Mama tersayang, Elisabeth Evanti;
3. Oma Maria Oey Eng Sin, Kakung A.Y. Sukirno, Bunda Ignatia Pratiwi, Tante Anastasia Martati, Oom Wibawono;
4. Team kesayangan penulis, Ave dan Sasa.

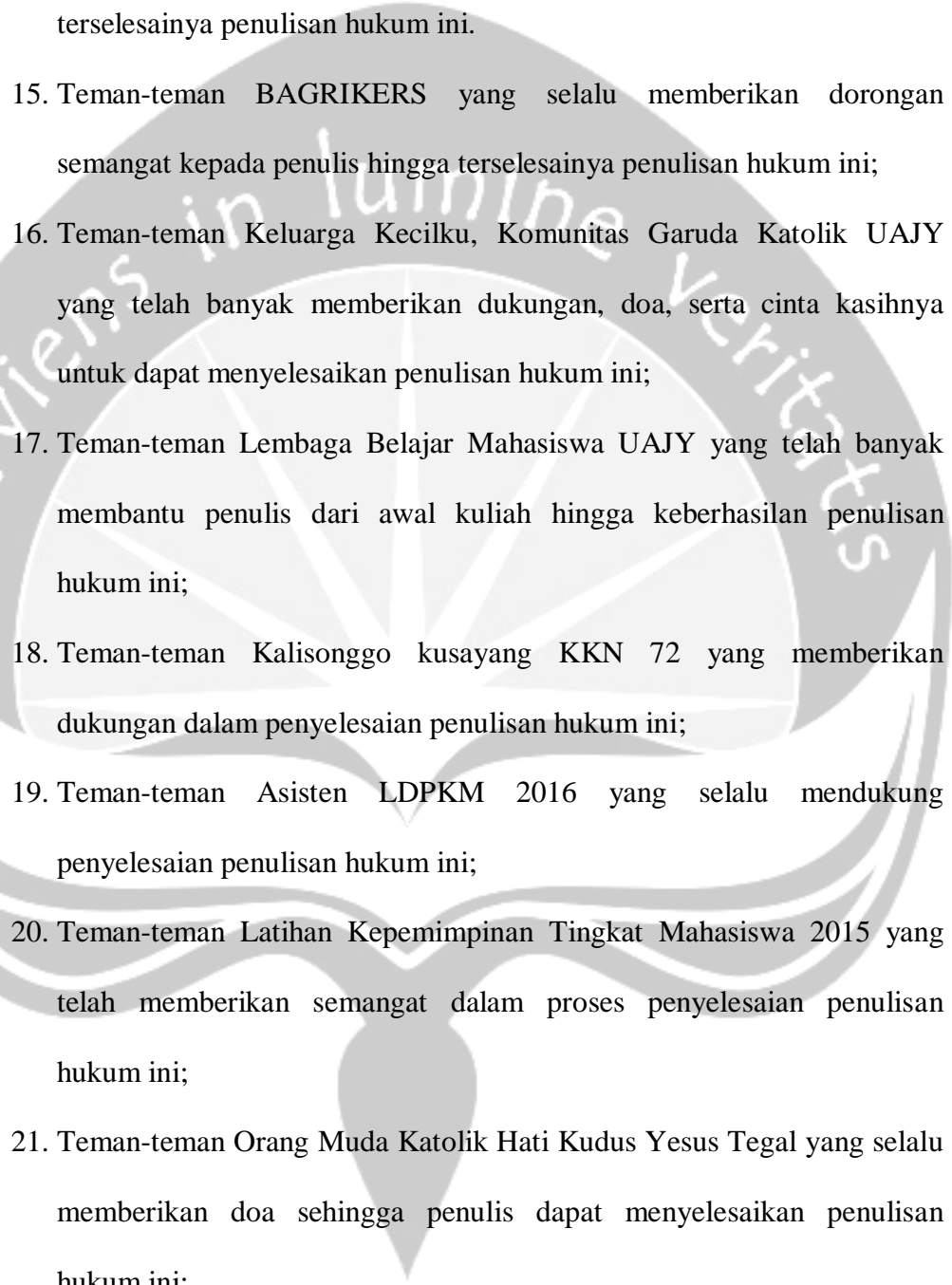
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Bapa, Tuhan Yesus dan Bunda Maria atas berkat, kasih, karunia dan kebaikannya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul: “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Tanah Wakaf di Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah”. Penulisan hukum ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, tidak terlepas dari bantuan para pihak baik masukan, bimbingan, pengarahan, dorongan dan semangat. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H.,LL.M. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Bapak FX. Endro Susilo, S.H.,LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak D. Krismantoro, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan sabar telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini;
4. Bapak OJB. Ohim Sindudisastra, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan pengarahan berkaitan dengan mata kuliah semester selanjutnya;

5. Bapak dan Ibu dosen Program Kekhususan Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup yang telah memberikan ilmunya mengenai pertanahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
6. Seluruh Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmunya selama penulis menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
7. Seluruh *staff* karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
8. Kantor Pertanahan Kota Tegal yang telah meluangkan waktu dan membantu penulis mengumpulkan data berkaitan dengan penelitian;
9. Kantor Urusan Agama Kota Tegal yang telah meluangkan waktu dan membantu penulis memberikan informasi berkaitan dengan penulisan;
10. Badan Pusat Statistik Kota Tegal yang telah membantu melengkapi data dalam penulisan hukum ini;
11. Mama tersayang, Elisabeth Evanti yang dengan sabar dan tulus ikhlas memberikan semangat dan doa sehingga penulis dapat berhasil menyelesaikan penulisan hukum ini;
12. Oma Maria Oey Eng Sin, Kakung A.Y. Sukirno, Bunda Ignatia Pratiwi, Tante Anastasia Martati, Oom Wibawono, yang selalu memberikan motivasi dan kasih sayang sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik;
13. Romo Ontong Kusuma yang selalu mendampingi, memberikan doa, dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;

- 
14. Team kesayangan penulis - Ave dan Sasa yang telah memberikan nasihat, dorongan, perhatian, semangat serta menemani penulis sehingga terselesainya penulisan hukum ini.
 15. Teman-teman BAGRIKERS yang selalu memberikan dorongan semangat kepada penulis hingga terselesainya penulisan hukum ini;
 16. Teman-teman Keluarga Kecilku, Komunitas Garuda Katolik UAJY yang telah banyak memberikan dukungan, doa, serta cinta kasihnya untuk dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
 17. Teman-teman Lembaga Belajar Mahasiswa UAJY yang telah banyak membantu penulis dari awal kuliah hingga keberhasilan penulisan hukum ini;
 18. Teman-teman Kalisonggo kusayang KKN 72 yang memberikan dukungan dalam penyelesaian penulisan hukum ini;
 19. Teman-teman Asisten LDPKM 2016 yang selalu mendukung penyelesaian penulisan hukum ini;
 20. Teman-teman Latihan Kepemimpinan Tingkat Mahasiswa 2015 yang telah memberikan semangat dalam proses penyelesaian penulisan hukum ini;
 21. Teman-teman Orang Muda Katolik Hati Kudus Yesus Tegal yang selalu memberikan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
 22. Teman-teman PK 3 yang selalu memberikan masukan hingga terselesainya penulisan hukum ini;

23. Teman-teman Fakultas Hukum UAJY yang selalu memberikan segala bentuk bantuan, dukungan, dan doa dalam penyelesaian study selama ini.

24. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namanya yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung selama proses hingga terselesainya penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih terdapat kekurangan, baik dalam kalimat maupun isinya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk memperbaiki dan menyempurnakan penulisan hukum ini.

Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya bidang hukum dan semua pihak yang telah membacanya.

Yogyakarta, 1 Desember 2017

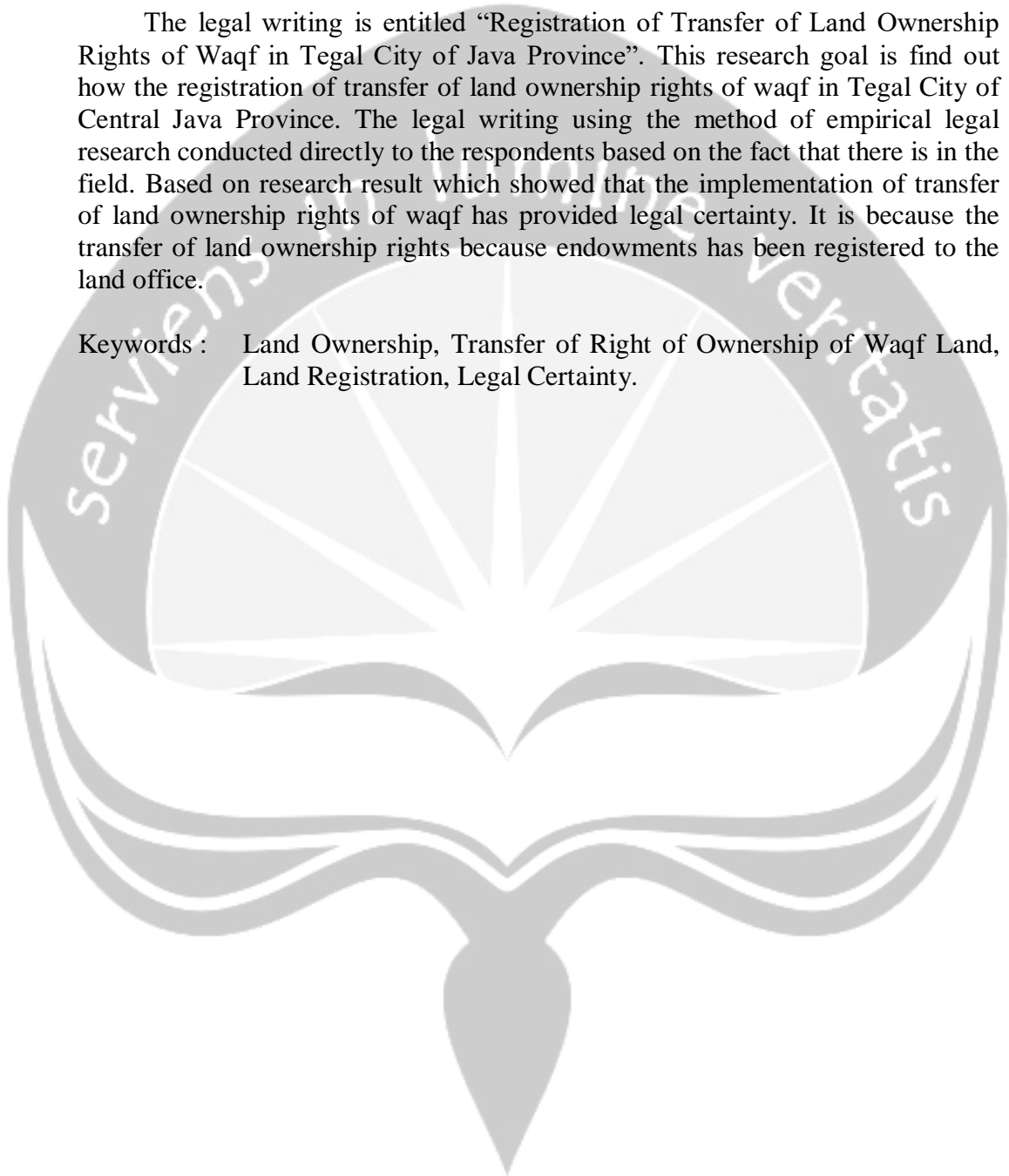
Penulis,

Maria Christianti

ABSTRACT

The legal writing is entitled “Registration of Transfer of Land Ownership Rights of Waqf in Tegal City of Java Province”. This research goal is find out how the registration of transfer of land ownership rights of waqf in Tegal City of Central Java Province. The legal writing using the method of empirical legal research conducted directly to the respondents based on the fact that there is in the field. Based on research result which showed that the implementation of transfer of land ownership rights of waqf has provided legal certainty. It is because the transfer of land ownership rights because endowments has been registered to the land office.

Keywords : Land Ownership, Transfer of Right of Ownership of Waqf Land, Land Registration, Legal Certainty.

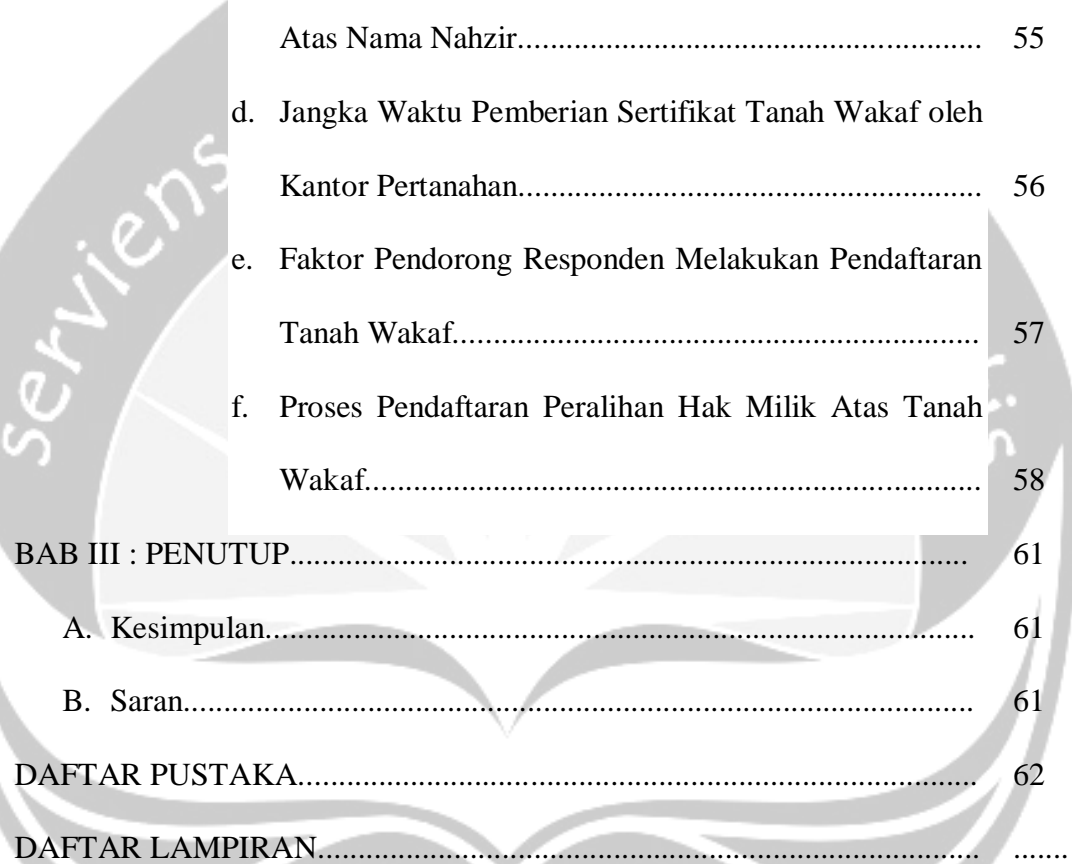


DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xvii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian.....	6
F. Batasan Konsep.....	11
G. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis Penelitian.....	13
2. Sumber Data.....	13

3. Cara Pengumpulan Data.....	15
4. Lokasi Penelitian.....	16
5. Populasi dan Sampel.....	16
6. Responden dan Narasumber.....	17
7. Analisis Data.....	17
H. Sistematika Penulisan Hukum.....	20
BAB II : PEMBAHASAN.....	21
A. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	21
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	21
2. Subjek Hak Milik Atas Tanah.....	21
3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	22
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	24
5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	25
B. Tinjauan Tentang Wakaf.....	26
1. Pengertian Wakaf.....	26
2. Subjek Wakaf.....	26
3. Jenis Harta Benda Wakaf.....	29
4. Peruntukan Harta Benda Wakaf.....	32
C. Tinjauan Tentang Wakaf Menurut Hukum Islam.....	33
1. Pengertian Wakaf.....	33
2. Tujuan Wakaf.....	34
3. Syarat Wakaf.....	34
4. Jenis Wakaf.....	35

5. Asas Perwakafan.....	36
D. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	38
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	38
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	39
3. Asas Pendaftaran Tanah.....	40
4. Objek Pendaftaran Tanah.....	41
5. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	42
E. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Wakaf.....	44
1. Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf.....	44
2. Pendaftaran Tanah Wakaf Berupa Hak Milik.....	45
F. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum.....	45
1. Pengertian Kepastian Hukum.....	45
2. Pengertian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.....	46
3. Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat.....	47
G. Hasil Penelitian.....	48
1. Monografi Penelitian.....	48
2. Identitas Responden.....	52
a. Responden Berdasarkan Tingkat Usia.....	52
b. Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	53
c. Responden Berdasarkan Kelompok Mata Pencaharian.....	54
3. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Wakaf Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kota Tegal Provinsi Jawa Tengah.....	54



a. Luas Bidang Tanah yang diwakafkan.....	54
b. Perolehan Sertifikat.....	55
c. Jangka Waktu Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf Atas Nama Nahzir.....	55
d. Jangka Waktu Pemberian Sertifikat Tanah Wakaf oleh Kantor Pertanahan.....	56
e. Faktor Pendorong Responden Melakukan Pendaftaran Tanah Wakaf.....	57
f. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Wakaf.....	58
BAB III : PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA.....	62
DAFTAR LAMPIRAN.....

DAFTAR TABEL

- Tabel 1 : Luas Daerah, Kepadatan, Jumlah Penduduk, dan Rumah Tangga Menurut Kecamatan/Kelurahan di Kota Tegal Tahun 2015
- Tabel 2 : Jumlah Penduduk Kota Tegal Menurut Kecamatan/Kelurahan dan Jenis Kelamin Tahun 2015
- Tabel 3 : Tingkat Usia Responden
- Tabel 4 : Tingkat Pendidikan Responden
- Tabel 5 : Mata Pencaharian Responden
- Tabel 6 : Luas Bidang Tanah yang diwakafkan
- Tabel 7 : Jangka Waktu Proses Pendaftaran Oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf
- Tabel 8 : Jangka Waktu Pemberian Sertifikat Tanah Wakaf Oleh Kantor Pertanahan
- Tabel 9 : Faktor Pendorong Responden Melakukan Pendaftaran Tanah

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Keterangan Rekomendasi Penelitian Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Yogyakarta

Lampiran 2 : Surat Keterangan Rekomendasi Penelitian Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Jawa Tengah

Lampiran 3 : Surat Keterangan Melaksanakan Penelitian Kantor Pertanahan Kota Tegal



PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan hukum ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya orang lain. Jika penulisan hukum ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 1 Desember 2017

Yang Menyatakan,

Maria Christianti