TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA WAKAF TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM AGRARIA DI INDONESIA

SKRIPSI

OLEH:

JOHANNES HUTAPEA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIJAYA PUTRA

SURABAYA

2013

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA WAKAF TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM AGRARIA DI INDONESIA

SKRIPSI

OLEH:

JOHANNES HUTAPEA

NPM : 29120166

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS WIJAYA PUTRA

SURABAYA

2013

MOTTO

Tiada kami alpakan sesuatupun di dalam Al-kitab, kemudian kepada Tuhanlah mereka dihimpunkan (QS. An Nisa' ayat (38)).

Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir: seratus biji. Allah melipat gandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki.Dan Allah Maha Luas (kurnia-Nya) lagi Maha mengetahui.Orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah, kemudian mereka tidak mengiringi apa yang dinafkahkannya itu dengan menyebut-nyebut pemberiannya dan tidak menyakiti (perasaan penerima, mereka memperoleh pahala di sisi Tuhan mereka. Tidak ada kekhawatiran terhadap mereka dan tidak (pula) mereka bersedih hati (QS. Al Baqarah ayat : (262)).

Hai orang-orang beriman, nafkahlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang kami keluarkan dari bumi untuk kamu (QS. Al Baqarah ayat (267)).

Kamu sekali-kali sampai kepada kebaktian (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya (QS. Ali Imron ayat (92)).

Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan kami berikan kepadanya kehidupan yang baik (QS. An-Nahl ayat (97)).

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA WAKAF TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM AGRARIA DI INDONESIA

NAMA **: JOHANNES HUTAPEA**

NPM **: 29120166**

JURUSAN **: ILMU HUKUM**

FAKULTAS **: HUKUM**

DI SETUJUI dan DI TERIMA OLEH:
PEMBIMBING

Dr. Wahyu Kurniawan., S.H., LLM
NIDN : 0708017602

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa. Karena, hanya dengan petunjuk-Nya semata. Sehingga, penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul: "**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA WAKAF TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM AGRARIA DI INDONESIA"** untuk memenuhi salah satu syarat Ujian Tugas Akhir sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya.

Skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari semua pihak yang dengan penuh keikhlasan memberikan bimbingan, arahan, nasehat, dan petunjuk yang diperlukan dalam penulisan ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Kedua orang tua ayah dan ibu yang memberikan do'a restu kepada saya dengan tulus dan ikhlas untuk menempuh pendidikan S-1 Hukum di Universitas Wijaya Putra Surabaya.
2. Isteri saya yang tercinta Retina Mastiur Naibaho beserta puteri saya tersayang Jade Anette Sabrina Hutapea yang selalu memotivasi dan memberi dukungan moril maupun spritual bagi saya untuk menyelesaikan penulisan penelitian ini.
3. Bapak Budi Endarto, S.H., M.Hum Selaku Rektor Universitas Wijaya Putra Surabaya.
4. Bapak Dr. H. Taufiqurrahman, S.H., M.Hum Selaku Wakil Rektor sekaligus dosen Pembina PLKH Universitas Wijaya Putra Surabaya.
5. Ibu Tri Wahyu Andayani, S.H., C.N., M.H Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya.

6. Bapak Andy Usmina Wijaya, S.H., M.H Selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya.
7. Bapak Dr. Wahyu Kurniawan, S.H., LLM Selaku Dosen Pembimbing skripsi penulis.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya.
9. Abang, adik, sepupu, dan saudara-saudara saya yang telah memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penelitian ini.
10. Teman saya Yuda Permadi Kusuma Dinata yang selalu memberikan ide-ide dan gagasan cemerlang untuk menyelesaikan penelitian ini.
11. Teman saya Erinofan Zai yang turut serta membantu dan memberikan motivasi dan semangat.
12. Teman saya Nocky Leon Agusta membantu fasilitas alat printer untuk penyelesaian penulisan penelitian ini.
13. Seluruh teman dan keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Wijaya Putra Surabaya yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu karena keterbatasan waktu dan pikiran.

Penulis menyadari sepenuhnya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan.

Besar harapan dari penulis semoga skripsi ini, bisa memberikan manfaat serta memperkaya pengetahuan dan menambah wawasan bagi yang membacanya. Dari penulisan skripsi ini, penulis berharap kepada semua pihak pembaca untuk memberikan saran, dan kritik untuk kesempurnaan.

Semoga skripsi ini bermanfaat bagi pihak yang membaca dan berkepentingan.

Surabaya, 27 Juli 2013
Terima kasih

Penulis

DAFTAR ISI

MOTTO 3
KATA PENGANTAR 5
DAFTAR ISI 8
BAB I PENDAHULUAN 9
1.1 Latar Belakang Masalah 9
1.2 Rumusan Masalah 21
1.3 Penjelasan Judul 21
1.4 Alasan Pemilihan Judul 22
1.5 Tujuan Penulisan Judul 22
1.6 Manfaat Penelitian 22
1.7 Metode Penelitian 23
1.8 Sistematika Pertanggungjawaban 26
BAB II SISTEM PERWAKAFAN ATAS TANAH DAN SISTEM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA 28
1.1 SISTEM PERWAKAFAN ATAS TANAH DI INDONESIA 28
2.1.1 Pengertian Wakaf 28
2.1.2 Unsur-unsur Wakaf 29
2.1.3 Syarat-syarat Wakif 33
2.1.4 Syarat, Tugas Nadzir 34
2.1.4.1 Syarat-syarat Nadzir 34
2.1.4.2 Tugas Nadzir 36
2.1.4.3 Bentuk dan Jenis Harta Benda Wakaf 37
2.2 SISTEM PERALIHAN HAK ATAS TANAH 42
BAB III SYARAT FORMIL UNTUK MENGHINDARI SENGKETA ATAS OBJEK WAKAF TANAH 48
2.1 SYARAT FORMIL ATAS OBJEK WAKAF TANAH 48
BAB IV 62
PENUTUP 62
4.1. KESIMPULAN 62
4.2. SARAN 63
DAFTAR PUSTAKA 64

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Hukum akan selalu tumbuh seiring dengan perkembangan zaman mengikuti kebutuhan masyarakat. Pada zaman penjajahan Kolonial Belanda masyarakat Indonesia di golongkan menjadi tiga bagian yang dijelaskan dalam Pasal 13 IS (*Indishe Staatsregeling*) yaitu; Golongan Eropa, Golongan Bumi Putra, Golongan Tionghoa. Sehingga ada perbedaan terhadap masing – masing golongan bagi masyarakat Indonesia pada saat itu, dalam hal ini mengenai agraria penjajahan Belanda pada saat menerapkan itu menerapkan sistem tanam paksa dan sewa tanah.

Pada masa penjajahan Belanda, pemerintah Hindia-Belanda mengakui secara formal keberadaan Lembaga Peradilan Agama dengan keputusan Raja Belanda Nomor 24 tertanggal 19 Januari 1882 yang dimuat dalam Stb. 1881 Nomor 152 yang dikenal dengan *Bepalingen betreffende de priesterradden op java en madoera.* Keputusan ini dinyatakan berlaku sejak 1 Agustus 1882 yang termuat dalam Stb. 1882 Nomor 153, yang kemudian di ubah dengan Stb. 1937 Nomor 116. Pada tahun 1957 dikeluarkan PP Nomor 45 Tahun 1957 tentang pembentukan Pengadilan Agama/Mahkamah Syariah di luar Jawa dan Madura (Lembaran Negara 1957 Nomor 99), kecuali daerah-daerah luar Jawa dan Madura yang telah diatur dengan Stb. 1937 Nomor 638 639. Dengan diundangkannya UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama ditegaskan bahwa agama merupakan peradilan khusus dengan

kewenangan mengadili perkara perdata tertentu dan untuk golongan penduduk tertentu pula.[1]

Kompetensi absolut badan peradilan agama diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.[2] Yakni untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: perkawinan, wasiat dan hibah yang dilakukan berdasarkan hukum Islam; wakaf, sedekah dan ekonomi syariah. Seiring dengan pengaturan wakaf dalam tatanan hukum positif Indonesia, maka jelas menjadi objek kajian ilmu sekuler.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria dapat disebut dengan UUPA, maka Hukum Agraria Nasional. Dengan, munculnya UUPA telah tercapai unifikasi Hukum Agraria Nasional yang berlaku untuk seluruh bumi Nusantara.[3]Pembangunan nasional yang terus dikumandangkan serta dikembangkan sejak pemerintahan Orde Baru, menempatkan tanah sebagai primadona baik dari sisi penguasaan maupun konflik yang muncul, konflik agrarian pada masa Orde Baru berawal dari serangkaian instrumen hukum.[4]

Pada masa Orde Baru pula telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang merupakan tindakan lebih lanjut dari amanat pasal 49 ayat 3 UUPA. Peraturan Pemerintah ini diatur lebih rinci dalam berbagai peraturan yang lebih rendah

---

[1] Dr. Abd. Somad, Hukum Islam , penormaan prinsip syariah dalam Hukum Indonesia, Ctk. Pertama, Jakarta, 2010, hal: 5.

[2] Yang telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No.7 Tahun 1989 tentang perbedaan agama.

[3] *Ibid*., hal: 368.

[4] Sri Hajati, 'Upaya pembaharuan Hukum Agraria Nasional Dalam Menunjang Investasi' Yuridika, Vol. 15, No. 6, Nop-Des, 2000, hal: 452.

tingkatannya.[5] Seiring dengan perubahan sosial[6] yang tidak terbendungkan, beragam wacana mengemukakan berkaitan dengan wakaf. Rendahnya budaya membaca mengulirkan adanya gerakan wakaf buku untuk meningkatkan budaya baca, karena harga buku yang mahal dan sering tidak terjangkau. Wacana yang mengemukakan pada akhir-akhir ini ialah wakaf temporer seiring dengan penggodokan RUU tentang wakaf dan sekarang muncul menjadi UU Wakaf.

Selama ini wakaf mengedepankan dengan sifat abadinya sesuai dengan mayoritas pendapat ahli hukum Islam, walau wakaf dalam jangka waktu tertentu. Wakaf tanah hak milik dalam Peraturan Pemerintah ini bersifat abadi dan untuk itu diatur seperangkat aturan pendukung agar dapat berdaya guna dan berhasil guna.

> *"Menjadikan manfaat benda yang dimiliki, baik berupa sewa atau hasilnya untuk diserahkan kepada orang yang berhahak, dengan bentuk penyerahan berjangka waktu sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh orang yang mewakafkan"*.

Contoh Sengketa perwakafan :

TANAH WAKAF MASJID DIGUGAT

SENGKETA HARTA WARIS

PUTUSAN HAKIM DIBATALKAN

KASUS POSISI:

Di kota Surabaya hidup sepasang suami pemeluk Agama Islam bernama : Mardjoeki Toyib dan Istrinya Ny. Moedjenah;

---

[5] Abd.Somad, *Sejarah Hukum Tentang Peraturan Wakaf di Indonesia*, Yuridika, Vol. 15, No. 1, Januari, 2000, hal: 72-84.

[6] Ulasan mengenai Hukum dan Perubahan Sosial baca dalam Stuart S. Nagel, (ed), *Law and Sosial Change,* Sage, California, 1970, p.7-13.

Mardjoeki Toyib mempunyai saudara sepupu : Ny. Malikah yang mempunyai anak lelaki : M. Yunus;

Ny. Moedjenah sewaktu menikah adalah janda yang sudah mempunyai anak : Herman;

Karena tidak mempunyai anak kandung, Mardjoeki Toyib dan Ny. Moedjenah mengasuh sampai dewasa M. Yunus;

Akta Kenal Lahir dan Raport sekolah M. Yunus tertulis anak dari Mardjoeki Toyib, dan merasa diakui senagai anak angkat dari Mardjoeki Toyib;

Tahun 1964 Mardjoeki Toyib membuat Surat Hibah Wasiat bahwa tanah dan rumah Jl. Peneleh Gang XI/No, 12 Surabaya (Harta Bersama) tersebut dihibahkan kepada M. Yunus;

Tahun 1984, Mardjoeki Toyib meninggal dunia dan jandanya Ny. Moedjenah yang sudah tua, pada 5 November 1991 “mewakafkan” tanah & rumah Jl. Peneleh Gg XI/No. 12 seluas 90 m2 tersebut kepada MASJID PENELEH (Yayasan Masjid Peneleh) yang diwakili oleh Takmir Masjid : KH. Wahab Turcham dengan dibuatkan “Akta Wakaf” oleh Pejabat KUA;

Tahun 1993 Ny. Moedjenah dan Takmir Masjid Peneleh meninggal dunia;

M. Yunus yang merasa sebagai anak angkat dan telah memperoleh tanah Jl. Peneleh XI/12 Surabaya melalui “hibah wasiat” dari almarhum Mardjoeki Toyib mengajukan gugatan ke PA Kodya Surabaya melawan:

H. Zaki Gufron, Pengurus Masjid Peneleh Surabaya;

Yayasan Keta’miran Masjid Peneleh Surabaya;

Surat gugatan M. Yunus didasari oleh dalil yang pada pokonya:

Penggugat adalah anak angkat dari Mardjoeki Toyib, semasa hidupnya 1964, telah memberikan tanah sengketa Jl. Peneleh kepada Penggugat melalui “hibah wasiat”;

Moedjenah pada tahun 1991 telah mewakafkan tanah haknya Penggugat tersebut kepada Yayasan Takmir Masjid Peneleh tanpa seizin yang berhak (Penggugat);

Perbuatan hukum wakaf tanah sengketa oleh Moedjenah semasa hidupnya tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Dengan dalil yang pada pokoknya disebutkan diatas Penggugat melalui Kuasa hukumnya mengajukan tuntutan ke PA sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan seluruhnya;

Menyatakan batal demi hukum Wakaf tanggal 5 Nopember 1993 atas tanah sengketa kepada Yayasan Ketakmiran Masjid Peneleh Surabaya;

Memerintahkan kepada Tergugat I dan II untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menyerahkan objek tanah sengketa wakaf kepada Penggugat;

Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meski ada verzet, banding, dan kasasi;

Menghukum Tergugat membayar ongkos perkara;

Atau : Mohon putusan lain yang seadil-adilnya.

PENGADILAN AGAMA

Pihak Tergugat melalui Penasehat Hukumnya menyangkal dalil dan tuntutan dari Penggugat dan mengajukan eksepsi serta jawaban atas Pokok Perkara

diikuti dengan mengajukan “Gugatan Rekonpensi” terhadap M. Yusus (Penggugat) sebagai “Tergugat Rekonpensi”;

Dalam gugatan rekonpensi diajukan tuntutan sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan rekonpensi;

Menyatakan hukum, bahwa rumah dengan tanahnya di Jalan Peneleh Gang XI/No. 12 Surabaya yang telah “diwakafkan“ oleh pemiliknya Ny. Moedjenah pada 5 Nopember 1991 kepada Ketakmiran Masjid Peneleh, Bpk. KH. A. Wahab Turcham dalam “Surat Pernyataan Wakaf“ adalah sah menurut hukum.

PERTIMBANGAN

Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dinyatakan ditolak oleh Majelis, dengan alasan:

Perkara ini mengenai sengketa “Wakaf“ sehingga Pengadilan Agama yang berwenang mengadili perkara ini;

Ketua, Takmir Masjid Peneleh, KH. A. Wahab Turcham, pada tahun 1993 telah meninggal dunia sehingga gugatan ini tidak perlu mencantumkan KH. A. Wahab Turcham penerima wakaf sebagai pihak dalam gugatan ini (Tergugat);

Mengenai sengketa pokok perkara wakaf, Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut:

Objek sengketa tanah & rumahnya di Jl Peneleh terbukti adalah harta bersama (alm.) Mardjoeki Toyib dengan istrinya Moedjenah (alm) yang belum dibagi waris, baik antara suami-istri tersebut, maupun ahli waris dari keduanya;

Meodjenah (alm) mempunyai “anak gawan“ dengan suaminya terdahulu : Herman serta sejumlah anak keponakan : Asnan dkk, serta anak angkat M. Yunus (Pengugat);

Berdasarkan “Surat Bukti P-4“ ternyata Mardjoeki semasa hidupnya (1964) pernah menulis “Wasiat” yang isinya, menghibahkan tanah sengketa kepada M. Yunus (Penggugat);

Surat Hibah yang ditulis Mardjoeki tersebut, menurut Majelis Hakim PA adalah tidak dapat dibenarkan oleh hukum berlaku seluruhnya, kecuali paling banyak adalah 1/3 (sepertiga) dari seluruh harta milik Pewasiat tersebut, hal ini sesuai dengan Pasal 210 (1) KHI jo. UU No. 7 Tahun 1989 Pasal 49, juga tentang wasiat dalam Hadits Rasul riwayat Bukhari dan Muslim, diceritakan ada sahabat : Ibnu Afra’ berkata: “Ya Rasulullah, aku wasiatkan seluruh hartaku!

Jawab Rasullullah : Jangan“, aku berkata lagi : ½?;

Rasulullah menjawab : jangan. Lalu aku berkata lagi : 1/3?, Rasul menjawab 1/3 sudah banyak.

Dengan demikian, PA berpendapat bahwa 2/3 sisanya adalah bagian dari Ahli Waris lainnya;

Tanah sengketa merupakan harta bersama dan harta warisan dari Mardjoeki dengan istrinya Moedjanah, yang ternyata masih belum pernah dibagikan kepada ahli waris lainnya, yang kemudian harta ini diwakafkan oleh Moedjenah.

Dengan demikian, dalam gugatan wakaf ini seluruh ahli waris harus ditarik dan dijadikan sebagai pihak Tergugat, karena harta tersebut belumlah pasti merupakan bagian dari janda Moedjenah seluruhnya dan belum pula pasti menjadi bagian dari M. Yunus seluruhnya. Jaga belum pasti pula apakah ahli

waris lain juga ikut merelakan bagiannya diwakafkan seluruhnya kepada Masjid Peneleh;

Karena, seluruh ahli waris yang berhak atas harta yang diwakafkan tersebut, tidak semuanya dijadikan sebagai pihak dalam gugatan ini, maka sesuai dengan yurisprudensi MA-RI No. 378 K/Pdt/1985, maka gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam rekonpensi, Hakim PA berpendirian bahwa apa yang termuat dalam Konpensi harus dianggap terulang lagi dalam Rekonpensi ini;

Oleh karena, gugat Rekonpensi sebagai perkara pokok dinyatakan tidak dapat diterima, maka “gugat Rekonpensi“ tidak akan dipertimbangkan oleh Majelis PA;

Berdasar atas pertimbangan tersebut, Majelis Hakim PA memberi putusan yang amarnya :

MENGADILI:

- Dalam Konpensi :

  Menyatakan tidak menerima gugatan konpensi.
- Dalam Rekonpensi:

  Menyatakan tidak menerima gugatan Rekonpensi.
- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara.

PENGADILAN TINGGI AGAMA:

Para Tergugat : H. Zaki Gufron, Pengurus Takmir Masjid Peneleh, dan Yayasan Ketakmiran Masjid Peneleh, menolak putusan PA Surabaya dan mengajukan permohonan banding ke PT. Agama.

Majelis Hakim Banding dalam putusannya mempertimbangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Dalil gugatan Penggugat/Terbanding tidak didukung oleh alat bukti yang memiliki daya bukti yang sempurna, karena alat bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding (P4) merupakan “Akta Bawah Tangan” yang disangkal oleh Lawannya, sehingga jatuh menjadi alat bukti permulaan;

Sebagai alat bukti permulaan ternyata tidak didukung oleh alat bukti lainnya, baik surat maupun para saksi, sehingga secara hukum formil, dalil gugatan Penggugat/Terbanding tentang adanya Hibah Wasiat, dari Pewaris kepada dirinya Penggugat/Terbanding atas harta tanah sengketa adalah tidak terbukti;

Mengenai “gugat Rekonpensi” Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa dengan ditolaknya gugatan konpensi, hal ini berarti secara hukum, maka perbuatan hukum “wakaf” tersebut telah sah, maka gugatan rekonpensi menjadi tidak relevan; sehingga gugatan rekonpensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim Banding PTA menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Menyatakan permohonan banding, dapat diterima;

Membatalkan putusan PA Surabaya No. 996/Pdt.G/1996/PA.Sby.

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konpensi

Menolak gugatan Penggugat Konpensi/Terbanding;

Dalam Rekonpensi

Menyatakan gugatan Rekonpensi, tidak dapat diterima

Membebankan biaya perkara kepada Penggugat/Terbanding.

MAHKAMAH AGUNG RI

Para tergugat asal menolak putusan PT Agama tersebut dan mengajukan pemeriksaaan Kasai dengan mengemukakan beberapa keberatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

PTA Jawa Timur telah keliru dalam pertimbangan hukum putusannya, karena dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan bahwa secara hukum wakaf adalah sah, namun dalam diktum putusannya dinyatakan bahwa Gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima;

Majelis MA yang memeriksa dan mengadili perkara kasasi ini dalam putusannya memberikan pertimbangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Terlepas dari keberatan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi menurut pendapat Majelis MA ternyata Judex Factie – PTA Jawa Timur didalam memberi putusan terhadap “gugatan rekonpensi”. Ternyata kurang lengkap/atau/kurang sempurna pertimbangan hukumnya sehinga putusan Judex Factie – PTA Jawa Timur harus dibatalkan dan selanjutnya Majelis MA akan mengadili sendiri perkara ini;

Pendirian Majelis MA tersebut diatas didasari oleh pertimbangan hukum sebagai berikut:

Bahwa surat bukti (T.I) berupa “Surat Pernyataan Wakaf” telah memenuhi syarat formil dan materiil pembuktian, sehingga tuntutan rekonpensi tentang

pengesahan wakaf atas tanah dan rumah objek sengketa dalam gugat rekonpensi tersebut, secara hukum dapat dikabulkan;

Berdasar atas pertimbangan diatas, akhirnya Majelis MA memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon;

Membatalkan putusan PTA Surabaya No. 04/Pdt.G/1998/PTA.Sby dan putusan PA Surabaya No. 996/Pdt.G/1996/PA.Sby

MENGADILI SENDIRI

Dalam konpensi:

Menolak gugatan Penggugat

Dalam rekonpensi:

Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi;

Menyatakan bahwa wakaf atas rumah/tanah Jl. Peneleh Gang XI/12 Surabaya dengan batas-batasnya : Luas 60 m2 oleh Ny. Moedjenah kepada Pengurus Ta'mir Masjid Peneleh, KH. Wahab Turcham yang tertuang dalam "Surat Pernyataan Wakaf", tertanggal 5 Nopember 1991 adalah sah menurut hukum;

Menghukum Termohon kasasi ... membayar biaya perkara.

CATATAN:

Perbuatan hukum wakaf yang dilakukan oleh seorang janda (wakif) atas tanah dan rumah (Harta Bersama) kepada Yayasan Keta'miran Masjid yang dituangkan dalam Surat/Akta Wakaf tanggal 5 Nopember 1991, karena telah memenuhi syarat formil dam materiil hukum pembuktian, maka perbuatan hukum wakaf tersebut adalah sah menurut hukum;

Sedangkan, hibah wasiat atas tanah sengketa yang dilakukan oleh suaminya kepada anak angkatnya (Penguugat) adalah tidak sah dan gugatannya (konpensi) dinyatakan ditolak oleh Majelis MA, namun dalam pertimbangannya tidak terlihat jelas alasan hukumnya;

Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya berupa tanah milik dan menyerahkannya / melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau untuk keperluan hukum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam;

Wakaf harus dituangkan dalam Surat/Akta Ikrar Wakaf yang dibuat dihadapan "Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf" dihadiri oleh sedikitnya 2 (dua) orang saksi dengan disertai surat-surat/sertupikat tanah yang akan diwakafkan tersebut kemudian didaftarkan pada Kantor Agraria setempat. (vide PP No. 28 Tahun 1977 jis PERMENDAGRI no. 9 Tahun 1977 dan PERMEN AGAMA No. 1 Tahun 1978 serta Yurisprudensi MA No. 131 K/AG/1992.

Ali boediarto

= = = = = = = = = = = = = =

Putusan Pengadilan Agama Surabaya No. 996/Pdt.G/1996/PA.Sby, tanggal 28 Juli 1997

Putusan Penghadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya No. 04/Pdt.G/1998/PTA.Sby, tanggal 16 Februari 1998;

Putusan Mahkamah Agung RI No. 57 K/AG/1999, tanggal 27 April 2000.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas maka, penulis dapat menarik suatu rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan permasalahan dalam melakukan suatu penelitian antara lain rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana sistem perwakafan atas tanah dan sistem peralihan hak atas tanah dalam hukum yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana syarat formil yang wajib dilaksanakan untuk menghindari sengketa atas obyek wakaf tanah?

1.3 Penjelasan Judul

Dalam penulisan skripsi ini penulis memberikan judul :

“TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA WAKAF TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM AGRARIA DI INDONESIA”

Supaya nantinya didalam skripsi penulis akan mencoba membahas tentang wakaf:

1. Tinjauan adalah cara, sudut pandang dari penyelesaian suatu permasalahan. (Kamus Besar Bahasa Indonesia, Gita Media Press)
2. Yuridis adalah suatu aturan atau norma hukum. (ibid)
3. Penyelesaian Sengketa adalah suatu cara yang ditempuh untuk menyelesaikan suatu masalah.
4. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu guna kepentingan umum. (UU. No.41 Tahun 2004)
5. Tanah adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. (www.wikipedia.com)

6. Prespektif adalah sudut pandang suatu masalah. (ibid)
7. Hukum Agraria adalah seperangkat aturan yang dibuat oleh pemerintah untuk mengatur pertanahan.

1.4 Alasan Pemilihan Judul

Untuk mengetahui lebih jauh Minimnya pengetahuan masyarakat tentang pelaksanaan perwakafan berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Masih kurangnya sumber ilmu pengetahuan tentang pelaksanaan dan pembagian wakam berdasarkan hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tentang Pokok-pokok Agraria, pemahaman masyarakat masih sedikit yang mengetahui manfaat perwakafan

1.5 Tujuan Penulisan Judul

- Untuk memberikan pengetahuan dan pemahaman sistem perwakafan atas tanah dan sistem peralihan atas tanah kepada masyarakat serta pelaksanaan perwakafan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Untuk mengetahui dan memahami mengenai syarat formil pelaksanaan wakaf berdasarkan aturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia kepada masyarakat dan bagi penulis lebih jauh lagi.

1.6 Manfaat Penelitian

Penulis berharap bahwa kegiatan penelitian dalam penulisan hukum ini akan bermanfaat bagi penulis dan orang lain yang membacanya. Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penulisan hukum ini antara lain :

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat pada pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya dan undang-undang perwakafan pada khususnya.

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepustakan tentang penyelesaian sengketa wakaf tanah serta implikasi mengenai peralihan hak atas tanah.
2. Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis untuk tahap selanjutnya.

b. Manfaat Praktis

1. Sebagai wahana penulis mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir ilmiah sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang di peroleh di bangku perkuliahan.
2. Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

1.7 Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dari penulisan skripsi ini adalah menggunakan yuridis normatif.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan yang berlaku *(Statute approach*), dalam artian penulis menelaah semua perundang-undangan mengenai wakaf atas tanah dan sumber hukum yang ada keterkaitannya tentang penyelesaian sengketa wakaf atas tanah yang dijelaskan dan diatur dalam sistem

perundang-undangan yang berlaku di negara Indonesia. Serta mekanisme untuk memperoleh wakaf atas tanah.

3. Langkah Penelitian

1. Objek Penelitian

Menganalisis penyelesaian wakaf berdasarkan perkembangan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

2. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah berupa bahan hukum, yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan, meliputi:

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis seperti KUHPerdata, Putusan MA RI No. 57 K/AG/1999, UU No. 41 Tahun 2004, PP No. 28 Tahun 1977, PP No. 24 Tahun 1997.

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, seperti rancangan perundang-undangan, jurnal, hasil penelitian, buku-buku, literatur, dan teks-teks tentang hukum.

c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti ensiklopidi, kamus.

3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Penyusunan penelitian ini menggunakan cara untuk mendapatkan bahan-bahan hukum yang diperlukan sesuai dengan pokok pembahasan.

Bahan hukum yang dikumpulkan sebagai sumber penelitian adalah:

- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

  Adalah sebagai sumber hukum primer yaitu sebagai dasar landasan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat secara yuridis inilah sebagai dasar acuan penulis dalam pembauatan penelitian hukum.

- Buku dan artikel yang berkaitan dengan mekanisme penyelesaian sengketa wakaf atas tanah adalah sebagai sumber hukum sekunder yaitu menjelaskan dan memaparkan secara rinci mengenai bahan hukum primer yang diperoleh melalui sumber buku, hasil penelitian hukum, literatur, yang ada kaitannya dengan penulisan penelitian hukum ini.

- Kamus

  Adalah sebagai sumber hukum tersier, yaitu memberikan penjelasan, pengertian, terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Dari ketiga bahan hukum primer, sekunder, dan tersier ini diperoleh dengan menggunakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap bahan-bahan yang harus penulis kumpulkan untuk keperluan penelitian ini. Setelah bahan-bahan hukum tersebut berhasil dikumpulkan dilanjutkan dengan wilayah-wilayah yang menjadi pembahasannya. Adapun penelitian

ini dilakukan terhadap artikel, buku-buku, majalah-majalah, risalah-risalah, serta surat kabar yang mempunyai keterkaitan dengan penulisan ini.

4. Metode Analisis

Menganalisis mengenai mekanisme penyelesaian sengketa wakaf atas tanah yang terjadi di masyarakat melalui jalur pengadilan *(litigasi)* dan penyelesaian sengketa wakaf atas tanah melalui jalur di luar pengadilan *(non litigasi)* dan melihat implikasi yang terjadi dalam kenyataannya. Metode analisis tersebut menggunakan cara deduktif, dimana pembahasan diuraikan lebih lanjut menggambarkan wilayah yang bersifat umum menjadi wilayah penelitian yang bersifat khusus.

1.8 Sistematika Pertanggungjawaban

Dalam pembuatan proposal hukum (skripsi) ini digunakan sistematika pertanggung penulisan sebagai berikut:

BAB I adalah pendahuluan yang mencakup latar belakang permasalahan yang ditulis, rumusan masalah, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika pertanggung jawaban.

BAB II adalah tinjauan pustaka mengenai sistem perwakafan atas tanah dan sisitem peralihan hak atas tanah berdasarkan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

BAB III adalah menjelaskan dari hasil penelitian dan pembahasan yaitu yang menjelaskan tentang syarat formil dan syarat materiil mengenai mekanisme penyelesaian sengketa wakaf atas tanah yang sebenarnya berdasarkan

Undang-Undang Nomor 41 TAhun 2004 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

BAB IV adalah penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan penulis.

BAB II

SISTEM PERWAKAFAN ATAS TANAH DAN SISTEM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA

1.1 SISTEM PERWAKAFAN ATAS TANAH DI INDONESIA

2.1.1 Pengertian Wakaf

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah atau kesejahteraan umum menurut syariat.

Menurut pengertian wakaf dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (1) tidak disebutkan harta benda yang diwakafkan, akan tetapi dijelaskan pada Pasal 16 ayat (1, a) dan (1, b) yaitu benda tidak bergerak dan benda bergerak. Benda tidak bergerak sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a. Meliputi hak atas tanah dan bangunan, sedangkan benda bergerak disebutkan pada Pasal 16 ayat (3) yaitu uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa, dan benda bergerak lainnya sesuai dengan syariat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Indonesia.

Dari penjelasan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (1) huruf a dan b, tentang harta benda wakaf dapat disimpulkan bahwa tanah bukanlah harta benda satu-satunya yang dapat diwakafkan. Namun, harta benda bergerak juga dapat diwakafkan.

Akan tetapi, harta benda bergerak tidak semuanya dapat diwakafkan, kecuali harta benda tersebut seperti yang disebutkan pada UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 16 ayat (3).

2.1.2 Unsur-unsur Wakaf

Seperti yang telah dijelaskan bahwa untuk memenuhi suatu starat-syarat sahnya wakaf harus terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi.

Menurut para Ulama dan ahli fiqih islam unsur-unsur wakaf yaitu:[7]

1. Adanya Wakif.

   Adapun syarat orang yang mewakafkan *(wakif),* menurut para ulama adalah setiap wakif harus mempunyai kecakapan melakukan *Tabarru'* yaitu melepaskan hak milik tanpa imbangan materiil, artinya mereka telah dewasa *(baligh),* berakal sehat, tidak di bawah pengampuan dan tidak terpaksa.

2. Adanya suatu (harta) yang diwakafkan.

   Dalam hal ini, harta yang ingin diwakafkan harus memenuhi syarat yaitu, barang atau harta benda wakaf tersebut harus milik sendiri walaupun misalnya hanya sebagian harta benda saja yang akan diwakafkan. Sedangkan, harta benda tersebut harus bermanfaat atau berfaedah pada saat diberikan maupun di kemudian hari.

3. Tempat berwakaf.

4. Adanya akad atau yang biasa disebut ikrar wakaf.

[7] www.baitulmaal.com, Tanggal 25/07/2013, 00:28.

Dalam hal ini, wakif harus mengikrarkan secara tegas dan jelas apabila ingin mewakafkan harta bendanya, sekaligus menyebutkan untuk siapa harta benda tersebut.

Sedangkan, unsur-unsur wakaf menurut Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 menyebutkan bahwa:

a. Adanya Wakif;
b. Adanya Nadzir;
c. Adanya harta benda yang diwakafkan;
d. Adanya ikrar wakaf;
e. Peruntukan harta benda wakaf;
f. Jangka waktu wakaf.

Dari unsur-unsur wakaf disebutkan adanya Wakif. Wakif sendiri menurut UU No. 41 Tahun 2004 adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya. Adapun Wakif itu sendiri tidak harus dilakukan orang-perorangan akan tetapi, bisa dilakukan oleh organisasi atau badan hukum. Wakif tidak hanya berasal dari wakif perorangan, organisasi maupun badan hukum dalam negeri atau badan hukum asing. Hal ini, sesuai dengan penjelasan UU No. 41 Tahun 2004 Paal 7 yang menyebutkan:

> *"Yang dimaksud dengan perorangan, organisasi, dan atau badan hukum adalah perorangan warga Negara Indonesia atau warga Negara Asing, organisasi Indonesia atau organisasi asing atau badan hukum Indonesia atau badan hukum asing".*

Sedangkan, Nadzir menurut UU No. 41 Tahun 2004 adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Adapun, Nadzir tersebut juga tidak harus

diberikan kepada perorangan melainkan bisa dikelola atau diamanatkan kepada organisasi maupun badan hukum yang bergerak di bidang sosial. Akan tetapi, dalam hal Nadzir perseorangan, organisasi, maupun badan hukum haruslah berwarga negara dan berbadan hukum Indonesia. Hal ini, dijelaskan pada penjelasan UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 9 yang menyebutkan bahwa:

> *"Yang dimaksud dengan perorangan, organisasi, dan atau badan hukum adalah perseorangan warga Negara Indonesia".*

Selanjutnya unsur yang lain, dari wakaf tersebut adalah adanya harta benda yang diwakafkan. Dalam hal ini, harta benda yang diwakafkan harus sudah pasti nyata dan ada pada waktu wakif ingin mewakafkan sebagian harta benda miliknya. Maksudnya, wakif tidak bisa menyerahkan harta benda wakaf tersebut secara simbolik dikarenakan fisik atau harta benda tersebut akan ada dikemudian hari.

Hal tersebut tetap dilarang walaupun harta benda yang akan diwakafkan itu sudah pasti ada pada hari esoknya. Selain menjadi syarat mutlak dari suatu wakaf juga akan menjamin kepastian hukum dan menjaga agar tidak terjadi suatu hal yang tidak diinginkan.

Unsur yang keempat adalah adanya ikrar wakaf. Ikrar wakaf tersebut, hukumnya wajib bagi Wakif. Ikrar wakaf menurut UU No. 41 Tahun 2004 adalah:

> *"penyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan atau tulisan kepada Nadzir untuk mewakafkan harta benda miliknya".*

Yang perlu diketahui pada pengertian ikrar wakaf menurut UU No. 41 Tahun 2004 adalah terdapat kalimat: *"…… diucapkan secara lisan dan/ atau tertulis……".*

Hal ini menandakan bahwa meskipun harta benda yang akan diwakafkan sudah ada ikrar wakaf diucapkan secara lisan oleh pihak yang ingin mewakafkan harta benda miliknya (Wakif) harus juga membuat ikrar tulisan yang bisa disebut Akta Ikrar Wakaf. Dalam pembuatan akta ikrar wakif dibantu oleh Pejabat yang berwenang yaitu, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang telah ditetapkan oleh Menteri untuk menangani masalah tersebut. Adapun tujuan dari pembuatan Akta Ikrar Wakaf tersebut ialah selain untuk data buat pemerintah guna mengawasi harta benda wakaf juga untuk mencegah suatu yang tidak diinginkan seperti contoh kasus Muhammad Yunus vs H. Zaki Gufron.

Unsur yang kelima adalah peruntukan harta benda wakaf. Sesuai dengan pengertian wakaf dalam Pasal 1 ayat (1) UU No. 41 Tahun 2004 yang menyebutkan bahwa wakaf diberikan dengan tujuan untuk kepentingan ibadah dan kesejahteraan umum menurut syari'ah, maka peruntukan wakaf harus digunakan untuk keperluan yang tidak keluar dari syari'ah-syari;ah Islam.

Dalam Pasal 22 UU No. 41 Tahun 2004 telah memberi rambu-rambu dalam hal peruntukan harta benda wakaf yaitu untuk sarana dan kegiatan ibadah, sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa, kemajuan dan peningkatan ekonomi umat dan kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak

bertentangan dengan syari;ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Indonesia.

2.1.3 Syarat-syarat Wakif

Seperti yang telah dijelaskan bahwa Wakif merupakan salah satu unsur yang penting dalam wakaf. Oleh karena itu, untuk menjadi seorang yang ingin mewakafkan sebagian harta bendanya (wakif) maka harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Hal ini, dilakukan demi menjamin kepastian hukum dari kata benda yang akan di wakafkan tersebut. Telah dijelaskan oleh seorang Wakif menurut Pasal 7 UU No. 41 Tahun 2004 tidak hanya bisa dilakukan oleh orang-perorangan melainkan bisa dilakukan oleh organisasi, atau badan hukum yang bergerak di bidang sosial.

Dalam hal persyaratan-persyaratan yang melekat pada penggolongan wakif tersebut akan berbeda satu sama yang lainnya. Di dalam Pasal 8 UU No. 41 Tahun 2004 menyebutkan bahwa untuk menjadi wakif perorangan harus memenuhi syarat-syarat yang ada. Syarat yang pertama adalah wakif tersebut sudah *akhil baligh* atau sudah dewasa. Sedangkan, yang kedua adalah orang tersebut harus berakal sehat.

Syarat yang ketiga adalah orang tersebut sedang tidak terhalang melakukan perbuatan hukum atau sedang tidak dalam pengampuan. Dan syarat yang terakhir adalah syarat yang paling penting yaitu harta benda yang akan diwakafkan tersebut adalah harta benda adalah harta benda milik sendiri dan tidak dalam sengketa atau kasus hukum yang lain.

Untuk Wakif organisasi wakaf tersebut bisa dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan organisasi yang bersangkutan dan yang pastinya sesuai

dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan tersebut. Sedangkan, untuk wakaf dapat dilakukan apabila rencana wakaf telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam anggaran dasar dari badan hukum perwakafan.

2.1.4 Syarat, Tugas Nadzir

2.1.4.1 Syarat-syarat Nadzir

Unsur yang kedua dari Wakaf adalah adanya Nadzir. Adapun untuk masalah adanya Nadzir juga tidak harus bisa diamanatkan ke orang-perorangan melainkan Nadzir bisa juga diamanatkan atau dipercayakan kepada organisasi atau badan hukum yang bergerak di bidang sosial. Akan tetapi, menurut UU No. 41 Tahun 2004 tidak semua orang dapat menjadi seorang Nadzir. Yang dapat menjadi Nadzir adalah yang dapat memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Syarat-syarat Nadzir perorangan dalam Pasal 10 UU No. 41 Tahun 2004 menjelaskan bahwa yang pertama adalah orang tersebut harus dan wajib menjadi warga negara Indonesia. Selanjutnya, yang kedua adalah orang tersebut beragama Islam, sudah dewasa, amanah. Kemudian orang tersebut harus sanggup atau sehat secara jasmani maupun secara rohani, dan yang paling penting adalah orang tersebut tidak dalam pengampuan seseorang.

Sedangkan, untuk Nadzir yang berbentuk organisasi ada beberapa ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi yaitu, organisasi yang akan diberi amanah harus didaftarkan pada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia melaui Kantor Urusan Agama setempat. Apabila tidak

terdapat kantor Urusan Agama setempat maka, Nadzir yang berbentuk organisasi tersebut harus melakukan pendaftaran ke Kantor Urusan Agama terdekat atau Kantor Departemen Agama atau perwakilan Badan Wakaf Indonesia di Propinsi / Kabupaten / Kota. Selain itu, Nadzir yang berbentuk organisasi merupakan organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan keagamaan Islam.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Nadzir organisasi yang lain:

a. Penggurus organisasi harus memenuhi persyaratan Nadzir perseorangan;
b. Salah seorang pengurus organisasi harus berdomisili di Kabupaten / Kota dimana letak harta benda wakaf tersebut berada;
c. Memiliki salinan Akta Notaris tentang pendirian dan anggaran dasar organisasi;
d. Memilki daftar susunan pengurus organisasi;
e. Memiliki Anggaran Rumah Tangga organisasi;
f. Memilki program kerja yang berasal dari harta benda yang terpisah dari kekayaan lain atau yang merupakan kekayaan organisasi;
g. Memiliki atau membuat Surat Pernyataan bersedia untuk di audit.

Adapun persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh seorang Nadzir harus dilampirkan pada permohonan pendaftaran Nadzir organisasi

dan pendaftaran tersebut dilakukan sebelum penandatanagan Akta Ikrar Wakaf.

Bentuk lain dari seorang Nadzir adalah Nadzir yang berbentuk Badan Hukum. Dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 merupakan implikasi dari UU No. 41 Tahun 2004 menjelaskan bahwa Nadzir yang berbentuk badan hukum harus mendaftarkan kepada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia melalui Kantor Urusan Agama setempat. Apabila tidak ada atau tidak didapati Kantor Urusan Agama setempat maka Nadzir yang benbentuk badan hukum tersebut tetap mendaftarkan melalui Kantor Urusan Agama terdekat, Kantor Departemen Agama, atau perwakilan Badan Wakaf Indonesia di Propinsi / Kota.

Persyaratan-persayaratan pada waktu penyerahan surat permohonan menjadi Nadzir kepada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia melalui Kantor Urusan Agama setempat. Namun demikian dalam hal pendaftaran Nadzir, Menteri harus bertanggung jawab dan aktif dalam mendaftar para Nadzir yang sudah terbentuk di masyarakat.

2.1.4.2 Tugas Nadzir

Tugas-tugas Nadzir dalam Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 menyebutkan bahwa Nadzir mempunyai tugas:

a. Melakukan pengadministrasian harta benda wakaf;
b. Mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya;
c. Mengawasi dan melindungi harta benda wakaf;
d. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

Tugas Nadzir yang telah ditetapkan oleh UU No. 41 Tahun 2004 tersebut pada dasarnya hanyalah ingin menjaga harta benda wakaf agar dipergunakan sebagaimana mestinya. Karena dalam kasus wakaf yang sering terjadi, banyak harta benda wakaf yang tidak terurus sehingga tidak sedikit jumlah harta benda wakaf yang tidak diketahui lagi keberadaannya.

Oleh karena itu, Nadzir salah satu bagian yang penting dalam masalah wakaf. Nadzir di dalam menjalankan tugasnya untuk mengembangkan dan mengelola harta benda wakaf tidak boleh keluar dari prinsip syari'ah. Dalam menjalankan tugas, Nadzir wajib membuat laporan secara berkala kepada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia mengenai kegiatan perwakafan. Mengenai tata cara pembuatan laporan berkala tersebut diatur dalam Peraturan Menteri.

Dalam menjalankan tugas yang sebagaimana diatur dalam Pasal 11 UU No. 41 Tahun 2004 tersebut Nadzir memperoleh pembinaan dari Menteri dan Badan Wakaf Indonesia. Hal ini, sesuai dengan Pasal 13 UU No. 41 Tahun 2004.

2.1.4.3 Bentuk dan Jenis Harta Benda Wakaf

Bentuk wakaf dalam UU No. 41 Tahun 2004 tidak hanya dapat dilakukan dalam bentuk langsung. Akan tetapi, wakaf tersebut juga bisa dilakukan atau diamanahkan dalam bentuk wasiat. Ketentuan wakaf dalam bentuk wasiat ini terdapat dalam Pasal 24 UU No. 41 Tahun 2004 yang menjelaskan bahwa wakaf dengan wasiat baik secara lisan maupun tertulis dapat dilakukan apabila disaksinya paling sedikit 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagai seorang saksi sesuai

dengan Pasal 20 UU No. 41 Tahun2004. Pemberian wakaf dengan wasiat sah dan bisa dilakukan meskipun kejadiannya akan terjadi di masa yang akan dating. Lain halnya penyerahan harta wakaf dengan cara *simbolik.*

Karena dalam wakaf wasiat barang yang akan diwakafkan sudah nyata atau sudah ada dan menjadi milik wakif yang akan mewakafkan harta bendanya tersebut secara wasiat. Akan tetapi, tinggal menunggu seorang wakif meninggal dunia baru harta benda wakaf tersebut bisa menjadi harta benda wakaf seutuhnya.

Apabila seorang wakif berubah pikiran atau mencabut kembali Surat Wasiat yang menyatakan akan mewakafkan sebagian harta bendanya tidak bisa dilakukan. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata *(Burgelijk Wet Book)* arti dari Surat Wasiat pada Pasal 875 adalah suatu akta yang membuat pernyataan seseorang tentang dikehendakinya akan terjadi setelah orang tersebut meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali.

Namun, dalam Pasal 3 UU No. 41 Tahun 2004 menyatakan bahwa wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan. Berpedoman pada azas hukum *Lex Specialis Derograt Legi Generalis* (undang-undang yang khusus mengalahkan undang-undang yang umum). Maka, Kitab Undang-undang Hukum Perdata *(BW)* tidak berlaku kembali pada masalah wakaf yang telah dijelaskan secara khusus mengenai perwakafan.

Dengan besarnya harta benda wakaf yang dilakukan dengan surat wasiat, harta benda yang akan diwakafkan tersebut tidak boleh melebihi

1/3 (satu pertiga) dari jumlah harta warisan setelah dikurangi dengan hutang pewasiat, penerima wasiat adalah sebagai kuasa aktif dari harta benda wakaf apabila pemberi wakaf telah meninggal dunia.

Jenis wakaf dalam UU No. 41 Tahun 2004 tentang wakaf tidak hanya dapat diberikan apabila harta benda yang diwakafkan tersebut hanya berupa tanah. Akan tetapi, bisa diberikan dalam benda bergerak selain uang dan benda bergerak berupa uang.

Pada Pasal 16 UU No. 41 Tahun 2004 yang dimaksud dengan harta benda wakaf yang tidak bergerak meliputi: hak atas tanah, bangunan atau bagian dari bangunan yang berdiri diatas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, benda-benda yang tidak bergerak lainnya yang sesuai dengan ketentuan syari'ah. Sedangkan hak atas tanah yang dapat diwakafkan antara lain:

a. Hak milik atas tanah baik yang sudah didaftarkan maupun yang belum didaftarkan;
b. Hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai atas tanah negara;
c. Hak pakai pengelolaan atau hak wajib mendapatkan izin tertulis pemegang hak pengelolaan atau hak milik;
d. Hak milik atas satuan rumah susun.

Namun, apabila wakaf mengenai hak pakai pengelolaan atau hak wajib mendapatkan izin dimaksudkan sebagai wakaf untk selamanya, maka diperlukan adanya suatu pelepasan hak dari pemegang hak pengelolaan atau hak milik. Sedangkan, hak atas tanah yang dapat

diwakafkan dan wajib dimiliki atau dikuasai oleh wakif secara sah berdasarkan hukum dari segala sitaan, perkara sengketa, dan tidak sedang dijaminkan.

Harta benda wakaf yang tidak bergerak hanya dapat diwakafkan apabila untuk jangka waktu selamnya kecuali sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf c.

Sedangkan, yang dimaksud dengan benda bergerak selain uang adalah suatu benda yang dapat bergerak menurut sifatnya, yang dapat berpindah atau dipindahkan karena ketetapan undang-undang. Benda bergerak terbagi dalam benda bergerak yang dapat dihabiskan dan benda bergerak yang tidak dapat dihabiskan karena pemakaiannya. Benda bergerak yang dapat diwakafkan adalah benda bergerak yang tidak dapat dihabiskan kecuali air dan bahan bakar minyak yang persediannya berkelanjutan.

Sedangkan benda-benda bergerak karena sifatnya yang dapat diwakafkan antara lain:

a. Kapal;
b. Pesawat Terbang;
c. Kendaraan bermotor;
d. Mesin atau peralatan industri yang tidak tertancap bangunan;
e. Logam dan batu mulia; dan
f. Benda lainnya yang tergolong sebagai benda bergerak karena sifatnya dan memilki manfaat jangka panjang.

Selain itu, ada beberapa benda bergerak lainnya selain uang yang karena peraturan perundang-undangan yang dapat diwakafkan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah, antara lain:

1. Surat berharga yang berupa:
    a) Saham;
    b) Surat Utang Negara;
    c) Obligasi pada umumnya; dan
    d) Surat berharga lainnya yang dapat dinilai dengan uang.
2. Hak Atas Kekayaan Intelektual
    a) Hak Cipta;
    b) Hak Merk;
    c) Hak Paten;
    d) Hak Desain Industri;
    e) Hak Rahasia Dagang;
    f) Hak Sirkuit Terpadu;
    g) Hak Perlindungan Varietas Tanaman; dan
    h) Hak lainnya.
3. Hak atas benda bergerak lainnya berupa:
    a) Hak sewa, hak pakai, dan hak pakai hasil atas benda bergerak; atau
    b) Perikatan, tuntutan atas jumlah uang yang dapat ditangih atas hasil benda bergerak.

Harta benda wakaf yang dapat diwakafkan dalam bentuk uang adalah apabila uang tersebut dalam bentuk mata uang Rupiah. Jika, uang yang akan diwakafkan tersebut masih berupa mata uang asing

maka mata uang tersebut harus dikonversi terlebih dahulu ke dalam mata uang Rupiah.

Wakif yang akan mewakafkan uangnya tersebut wajib dating di Lembaga Keuangan Syari'ah Penerima Wakaf Uang (LKS-PWU). Setelah wakif mengikrarkan dan menandatangani Akta Ikrar Wakaf maka Wakif wajib memperoleh Sertifikat Wakaf Uang dari Lembaga Keuangan Syari'ah Penerima Wakaf Uang. Di dalam sertifikat tersebut harus memuat: nama, Lembaga Keuangan Penerima Wakaf Uang, nama wakif, alamat wakif, jumlah wakaf uang, peruntukan wakaf, jangka waktu wakaf, nama Nadzir yang dipilih, alamat Nadzir yang dipilih, dan tempat serta tanggal penerbitan Sertifikat Wakaf Uang.

2.2 SISTEM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda buktinya bagi bidang-bidang yang sudah haknya dan hak milik atas tanah satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Rangkaian kegiatan dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah menghasilkan 2 macam data, yaitu:

1. Data fisik

   Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atanya (Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

2. Data yuridis

   Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya (Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali *(Opzet atau Initial Registration).*

   Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

   Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadis.* Pendaftaran tanah secara *sistematik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang

meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan (Pasal 1 angka 10 PP No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara *sistematik* dilakukan melalui *ajudikasi*. Yang dimaksud *ajudikasi* adalah kegiatan yang dilakukan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pendaftaran tanah secara *sporadis* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau missal (pasal 1 angka 11 PP No. 24 Tahun 1997).

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:[8]

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

   Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan, 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) Pebuatan surat ukur.

b. Pembuktian hak dan pembukuannya, kegiatannya meliputi:

[8] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah,* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hal: 307-308.

a) Pembuktian hak baru;

b) Pembuktian hak lama;

c) Pembukuan hak.

c. Penerbitan sertifikat.

d. Penyajian data fisik dan data yuridis.

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah *(Bijhouding* atau *Maintenance).*

Yang dimaksud dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No. 24 Tahun 1997).

Pemeliharaan data tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis kepada Kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Perubahan data yuridis dapat berupa:

a. Peralihan hak karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;

b. Peralihan hak karena pewarisan;

c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
d. Pembebahan hak tanggungan;
e. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan;
f. Pembagian hak bersama;
g. Peralihan hak tanggunagn;
h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa:

a. Pemecahan bidang tanah;
b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dibagi menjadi 2, yaitu:

a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
    1) Pemindahan hak;
    2) Pemindahan hak dengan lelang;
    3) Peralihan hak karena pewarisan;
    4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
    5) Pembebanan hak;
    6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

b. Pendaftaran perubahandata pendaftaran tanah, meliputi:

1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
2) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
3) Pembagian hak bersama;
4) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
5) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;
6) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
7) Perubahan nama.

Dari uraian di atas dapat disimpilkan bahwa peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dalam pendaftaran tanah termasuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang mewajibkan kepada pemegang haknya untuk mendaftarkan haknya lepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam daftar buku tanah.

BAB III
SYARAT FORMIL UNTUK MENGHINDARI SENGKETA ATAS OBJEK WAKAF TANAH

2.1 SYARAT FORMIL ATAS OBJEK WAKAF TANAH

Sebagaimana diketahui Undang-Undang Poko Agraria (UUPA No. 5 Tahun 1960 LN. Tahun 1960 No. 104) di dalam Pasal 2, mengenai hak menguasai negara atas tanah telah diuraikan bahwa kewenangan-kewenangan dari negara adalah berupa:

a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dari kewenangan tersebut, walaupun secara tegas tidak diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan sesuatu hak atas tanah adalah Negara Republik Indonesia cq. Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini Menteri Dalam Negeri ic. Direktur Jendral Agraria.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 kemudian menegaskan kembali wewenang tersebut dimana di dalam penjelasan mengenai *Uitwijzing Procedure* (Stb. 1872 No. 118) mengenai penetapan hak atas tanah oleh Pengadilan Negeri dinyatakan tidak berlaku lagi.

Akibat dari PP No. 10 Tahun 1961, maka wewenang pemberian hak tersebut dilakukan oleh pemerintah, sehingga setiap perselisihan maupun

persengketaan hak atas tanah merupakan sebagian dari tugas pemerintah di dalam fungsi administrasi.

Sesuai dengan maksud dan tujuan UUPA No. 5 Tahun 1960, khususnya mengenai usaha-usahan meletakkan dasar-dasar dalam rangka mengadakan kepastian hukum atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19, 23, 32, dan 38 yang menghendaki agar pemerintah menyelenggarakan Pendaftaran Tanah yang bersifat *"Rechts Kadaster"* dengan asas bahwa penguasaan saja terhadap suatu bidang tanah belum merupakan jaminan bahwa orang tersebut berhak atas tanahnya *(nemo plus yuridis).*

Dari hal-hal tersebut, maka bukan suatu hal yang mustahil, terbuka kemungkinan timbulnya perselisihan atau persengketaan hak baik materiil maupun secara formal.

Beberapa ketentuan peraturan yang dapat digunakan sebagai landasan operasional dari fungsi penyelesaian sengketa hukum atas tanah yaiitu antara lain, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (LN. Tahun 1961 nomor 28) dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 (Pasal 12 dan 14) serta Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 1981 jo. Nomor 133 Tahun 1978.

Disamping terdapat beberapa petunjuk teknis mengenai penanganan sengketa antara lain beberapa Surat Edaran Direktur Jenderal Agraria tanggal 4 Juli 1968 No. DDA 8/4/7/1968 ditegaskan kembali melalui Surat Edaran tanggal 14 Oktober 1981 No. Btu.10/271/10/81 mengenai penanganan perkara di pengadilan dan Surat Edaran tanggal 21 Maret 19974 No. BA.3/219/3/74 mengenai

kebijaksanaan terhadap proses penelitian, permohona dan gugatan terhadap surat putusan pemberian hak.

Maka, penyelesaian sengketa hukum yang merupakan sebagian dari tugas-tugas yang harus dipikul oleh Direktur Jenferal Agraria ic. Direktorat Pengurusan Hak-Hak Tanah, bukan hanya sekedar kewajiban melainkan sudah merupakan kebutuhan teknis bagi aparatnya yang memerlukan penaganan secara sungguh-sungguh melalui cara-cara, prosedur dan pola yang konsisten.[9]

Penyelesaian perselisihan wakaf tanah milik termasuk yurisdiksi Pengadilan Agama, yaitu sepanjang masalah sah atau tidaknya perbuatan mewakafan tanah milik sebagimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dan masalah-masalah lainnya yang menyangkut wakaf berdasarkan syari'at Islam. Dengan demikian, berarti masalah-masalah lainnya yang secara nyata menyangkut hukum perdata dan hukum pidana diselesaikan melalui hukum acara dalam Pengadilan Negeri.

Sebelum dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, penyelesaian sengketa perwakafan menjadi kompetensi Peradilan Umum dan bukan kompetensi Peradilan Agama. Dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 163 K/Sip/1963 tertanggal 22 Mei 1963 yang menganggap soal wakaf yang berasal dari Hukum Islam, di Indonesia sudap dapat meresap dalam hukum adat. Kemudian Putusan Mahkamah Agung Nomor 152 K/Sip/1963 tertanggal 26 Nopember 1963 yang merumuskan pengertian wakaf sebagai perbuatan hukum dengan mana

[9] Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah,* Alumni, Bandung, 1991, hal:14-16.

suatu barang atau barang-barang telah dikeluarkannya atau diambil dari kemanfaatan atau kegunaannya dalam lalu lintas masyarakat semula, guna kepentingan seorang atau orang-orang tertentu atau guna maksud atau tujuan yang telah ditentukan, barang-barang yang berada di tangan si mati.[10]

Dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, maka menurut ketentuan dalam dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, penyelesaian perselisihan sepanjang yang menyangkut persoalan perwakafan tanah, disalurkan melalui Pengadilan Agama setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut ketentuan dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Agama Nomor 1 Tahun 1978, bahwa Pengadilan Agama yang mewilayahi tanah wakaf berkewajiban memeriksa dan menyelesaikan perkara tentang perwakafan tanah menurut syari'at Islam, yang antara lain mengenai:

a. Wakaf, wakif, *nadzir*, ikrar dan saksi;

b. *Bayyinah* (alat bukti administrasi tanah wakaf);

c. Pengelolaan dan pemanfaatan hasil wakaf.

Dalam melaksanakan penyelesaian perselisihan wakaf tanah milik tersebut, Pengadilan Agama tetap berpedoman pada tata cara penyelesaian perkara yang berlaku pada Pengadilan Agama.

Pada umumnya perwakafan tanah terjadi di daerah-daerah tingkat Kecamatan. Untuk memudahkan pengawasan diperlukan adanya administrasi yang tertib, baik di tingkat Kecamatan, Kabupaten/Kota,

[10] Mura P Hutagalung, 1985:111.

Propinsi dan Pusat. Selain itu, cara pengawasan perwajafan tanah milik tersebut dilakukan jalur timbale balik. Pengawasan dan bimbingan perwakafan tanah milik tersebut dilakukan oleh unit-unit organisasi dari Departemen Agama secara hierarki.[11]

Dalam kitab-kitab fiqih Islam kebanyakan tidak mengaitkan pembahasan tanah wakaf dengan adanya pembebasan pajak[12].

Berhubung yang diwakafkan itu adalah tanah yang merupakan bagian dari bumi, maka perlu dikaitkan dengan pajak atau bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam :

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994;
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan kedua undang-undang di atas, hak atas tanah menjadi objek pajak.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, bahwa objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan bangunan. Dikemukakan bahwa bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi tersebut meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia.

Sementara itu, dikemukakan pula dalam Undang-Undang Nomor 12Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor

---

[11] Rahmadi Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia,* Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal: 97-98.
[12] Adijani Alabij, 1989, hal: 39.

12 Tahun 1994, bahwa Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan perairan.

Dalam pengertian bangunan itu meliputi:

- Jalan lingkunagn yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan *emplasemenya,* dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut;
- Jalan tol;
- Jalan kolam renang;
- Pagar mewah;
- Tempat olaraga;
- Galangan kapal, dermaga;
- Taman mewah;
- Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak;
- Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 mengatur objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai berikut:

Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah objek pajak yang:

a. *Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;*
b. *Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;*

c. *Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;*
d. *Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik (asas resiprositas);*
e. *Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.*

Dalam penjelasan atas Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 dikemukakan lebih lanjut:

"Yang dimaksud dengan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan atau badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kehutanan misalnya pesantren, madrasah, tanah wakaf, dan rumah sakit umum."

Dari ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) beserta dengan penjelasannya dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 diketahui bahwa tanah wakaf termasuk dalam objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pengecualian tanah wakaf dari objek pajak dipertegas kembali dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1997 tentang Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagai berikut:

1 *Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan.*

2 *Perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:*

   a. *Pemindahan hak karena:*

      1) *Jual beli;*
      2) *Tukar-menukar;*
      3) *Hibah;*
      4) *Hibah wasiat;*
      5) *Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;*
      6) *Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;*
      7) *Penunjukan pembeli dalam lelang;*
      8) *Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;*
      9) *Hadiah.*

   b. *Pemberian hak baru karena:*

      1) *Kelanjutan pelepasan hak;*
      2) *Di luar pelepasan hak.*

3 *Hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) adalah:*

   a. *Hak milik;*
   b. *Hak guna usaha;*

c. *Hak guna bangunan;*

d. *Hak pakai;*

e. *Hak milik atas satuan rumah susun;*

f. *Hak pengelolaan.*

Penjelasan atas Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 menjelaskan sebagai berikut:

Objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berupa:

a. *Tanah, termasuk tanaman di atasnya;*

b. *Tanah dan Bangunan;*

c. *Bangunan.*

Yang dimaksud dengan bangunan adalah rekonstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan, antara lain:

a. *Gedung;*

b. *Rumah;*

c. *Kolam renang;*

d. *Tempat olaraga;*

e. *Silo.*

Kemudian dalam Ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 dikemukakan objek pajak yang tidak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanahdan Bangunan adalah objek yang diperoleh:

a. *Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbale balik (resiprositas);*
b. *Negara untuk menyelenggarakan pemerintah dan untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;*
c. *Bahan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri;*
d. *Orang pribadi atau badan hukum hukum karena konvensi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;*
e. *Karena wakaf;*
f. *Karena warisan;*
g. *Untuk dugunakan kepentingan ibadah."*

Dari ketentuan dalam Pasal 3 ayat (1) UU No. 21 Tahun 1997 jelas, bahwa tanah wakaf (termasuk bangunannya) menjadi objek pajak yang tidak dikenakan Bea Peroleha Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dengan demikian, baik UU No. 12 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 21 Tahun 1997, tanah wakaf (besera bangunannya) dikecualikan sebagai objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kitab *jinayah* atau hukum pidana dalam Islam tidak menyingung secara khusus tentang adanya ancaman pidana terhadap pelangaran yang dilakukan dalam pelaksanaan perwakafan tanah. Berbagai kitab fiqh Islam menempatkan pembahasan mengenai perwakafan ini dalam rumpun yang berbeda. Misalnya T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy

memasukkannya dalam bagian ibadah (diantara zakat dan puasa), sedangkan Asy-Syaukaniy dan Ash-Shan'aniy meletakkan di antara pembahasan masalah-masalah muamalah (hukum perdata).[13]

Sudah merupakan suatu kebiasaan suatu kebiasaan bagi setiap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang suatu persoalan di Indonesia mencantumkan di dalamnya suatu ketentuan khusus mengenai sanksi pidana sebagai penguat dan jaminan agar peraturan yang dimaksud dilaksanakan sebagaimana mestinya.[14]

Terdapat 2 (dua) Pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang mengatur ketentuan pidana pelanggaran peraturan perwakafan tanak milik, yaitu Pasal 14 dan Pasal 15. Dikemukakan dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997, bahwa:

> *"Barang siapa melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 5, Pasal 6 ayat (3), Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11, dihukum dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)."*

Sementara itu, dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 ditentukan sebagai berikut:

> *"Apabila perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 14, dilakukan oleh atau atas nama Badan Hukum, maka tuntunan pidana dilakukan dan pidana serta tindakan tata tertib dijatuhkan, baik terhadap badan hukum maupun mereka yang memberi perintah melakukan perbuatan tersebut atau yang bertindak sebagai pemimpin atau penanggung*

[13] Adijani Al-Alabij, 1989: 40.
[14] Abdurrahman, 1984, hal: 51.

jawab dalam perbuatan atau kelalaian itu atau terhadap kedua-duanya."

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 diketahui, bahwa terhadap suatu perbuatan yang dikualifikasikan sebagai suatu "tindak pidana" peraturan perwakafan tanah milik, di mana perbuatan-perbuatan tersebut melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam berbagai Pasal dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, yaitu:

- Mewakafkan tanah dengan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau tidak menuangkannya dalam suatu Akta Ikrar Wakaf dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi (Pasal 5);
- *Nadzir (nazhir)* tidak mendaftarkan diri pada Kantor Urusan Agama setempat untuk mendapatkan pengesahan dari pejabat yang berwenang sebagai *Nadzir (zashir)* (Pasal 6 ayat (3));
- *Nadzir (nazhir)* melalaikan kewajibannya dalam mengurus dan mengawasi kekayaan wakaf serta hasil-hasilnya dan membuat laporan secara berkala atas kekayaan wakaf dan hasilnya (Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2));
- Melaksanakan perwakafan tanah milik secara tidak sesuai dengan ketentuan tata cara perwakafan tanah milik yang berlaku (Pasal 9);
- Tidak melaksanakan atau melakukan pendaftaran wakaf tanah milik yang bersangkutan (Pasal 10);
- Melakukan perubahan perwakafan tanah milik tanpa mendapatkan persetujuan tertulis dari pejabat yang berwenang (Pasal 11).

Kemudian diketahui pula dari ketentuan dalam Pasal 15 PP No. 28 Tahun 1977, bahwa perbuatan pelanggaran peraturan perwakafan tanah milik dimaksud di atas dilakukan oleh atau atas nama Badan Hukum, maka tuntutan pidana dilakukan dan pidana serta tindakan tata tertib dijatuhkan, baik terhadap:

- ✓ Badan Hukum;
- ✓ Mereka yang memberi perintah melakukan perbuatan pelanggaran peraturan perwakafan tanah milik, atau mereka yang bertindak sebagai pemimpin badan hukum yang bersangkutan atau mereka yang bertindak sebagai penanggung jawab dalam perbuatan atau kelalaian memenuhi ketentuan peraturan perwakafan tanah milik;
- ✓ Bersama-sama badan hukum dan mereka yang memberi perintah melakukan perbuatan pelanggaran peraturan perwakafan tanah milik atau yang bertindak sebagai pemimpin atau penanggung jawab dalam perbuatan atau kelalaian memenuhi ketentuan peraturan perwakafan tanah milik.

Dengan adanya ketentuan pidana dimaksud, pelaksanaan perwakafan tanah sudah ditentukan secara pasti di mana penyimpangan terhadap terhadap ketentuan perwakafan tanah tersebut sudah dapat dituntut sebagai tindak pidana. Berbeda dengan ketentuan pidana dalam berbagai peraturan pidana liannya yang selalu membedakan antara kejahatan dengan pelanggaran.

Namun demikian, dari ketentuan dalam Pasal 14 PP No. 28 Tahun 1977 dapat diketahui bahwa perbuatan pelanggaran perwakafan tanah

milik sebagaimana diatur dalam PP No. 28 Tahun 1977 dikategorikan tindak pidana pelanggaran.[15]

[15] Ibid, hal: 98-105.

BAB IV
PENUTUP

4.1. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil kajian penelitian yang dilakukan ole penulis, maka kesimpulan yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Dalam implikasinya bahwa pendaftaran wakaf tanah milik yang dilakukan oleh masyarakat pada umumya tidak tidak didaftarkan kepada lembaga yang terkait dalam hal ini lembaga perwakafan Indonesia sehingga, sering terjadi suatu masalah hukum atau kepastian hukumnya mengenai legalitas atau keabsahan serta bukti otentik mengenai akta wakaf tanah milik yang akan diwakafkan oleh pemilik tanah. Dari legalitas keabsahan akta wakaf tanah milik dikemudian hari menimbulkan suatu permasalahan hukum yang berunjung pada persengketaan pada objek wakaf yaitu tanah. Sehingga, dari para ahli waris sering mengklaim mengenai objek yang akan diwakafkan yaitu tanah milik oleh keluarganya.

Masyarakat Indonesia pada umumnya masih banyak yang belum mengetahui bagaimana mekanisme untuk mengalihkan tanahnya yang semula tanah pribadi menjadi tanah wakaf dari sini memicu akan timbulnya suatu persengketaan atau perselisihan dalam proses pembagian atau mendapatkan harta waris yang ditinggalkan oleh orang tuanya karena status hukum objek yang akan menjadi harta waris berubah menjadi harta wakaf yang dipergunakan untuk kepentingan

bersama atau kepentingan umum. Sehingga, menimbulkan permasalahan hukum.

4.2. SARAN

1. Perlu adanya suatu bentuk pemahaman kepada masyarakat Indonesia mengenai sistem perwakafan atas tanah milik. Sehingga, masyarakat dapat mengetahui status kepastian hukmnya mengenai objek wakaf untuk meminimalkan akan terjadinya suatu sengketa perwakafan yang ada di Indonesia dan perlu adanya suatu perubahan regulasi dan peraturan perundang-undangan yang berlaki di Indonesia sesuai dengan kebutuhan dan tuntutan di masa sekarang dan yang akan datang.
2. Perlu adanya suatu penjelasan dan pemahaman secara implicit mengenai mekanisme pelaksanaan pendaftran atas tanah milik dalam berbagai aturan dalam perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Petugas Pembuat Akta Tanah, Pemerintah, dan berbagai pihak harus turut serta mengawasi dan mendata status kelegalitasan mengenai akta otentik yang akan dibuat oleh atas tanah milik sehingga, dapat menghindari terjadinya persengketaan atau permasalahan terhadap tanah milik dalam hal perwakafan.

DAFTAR PUSTAKA

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 57 K/AG/1999, tanggal 27 April 2000.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Peralihan Hak atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah milik.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No.7 Tahun 1989 tentang perbedaan agama.

BUKU

Adijani Alabij, 1989.

Hajati Sri, *'Upaya pembaharuan Hukum Agraria Nasional Dalam Menunjang Investasi*,' Yuridika, Vol. 15, No. 6, Nop-Des, 2000.

Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah,* Alumni, Bandung, 1991.

Rahmadi Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesia,* Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah,* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Somad Abd., *Hukum Islam, penormaan prinsip syariah dalam Hukum Indonesia*, Ctk. Pertama, Jakarta, 2010.

Somad Abd., *Sejarah Hukum Tentang Peraturan Wakaf di Indonesia*, *Yuridika*, Vol. 15, No. 1, Januari, 2000.

Ulasan mengenai Hukum dan Perubahan Sosial baca dalam Stuart S. Nagel, (ed), *Law and Sosial Change,* Sage, California, 1970.

INTERNET

Mura P Hutagalung, 1985.

www.baitulmaal.com, Tanggal 25/07/2013, 00:28.