

## Keabsahan Peralihan Tanah Wakaf Berupa Bangunan Tempat Ibadah Sebagai Aset Yayasan

**Munaddhimatus Silmi**

Munaddhimatus.silmi-2017@fh.unair.ac.id  
Universitas Airlangga

### Abstract

*Land is natural wealth which has a very important meaning in the aspect of human life, according to the explanation in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution. This article is related to the relationship between land which is controlled by individuals which is used for social and religious orientation such as land waqf. This study examines the arrangement of the procedures for the transfer of the waqf land on which the mosque building stands to become an asset of the foundation and its legal consequences. This research uses a type of legal research research method, with a statute approach, a concept, and a case study approach. The conclusion is that the regulations regarding the procedures for the transfer of the donated land on which the mosque building stands to become the assets of the foundation are regulated more specifically in the Waqf Law and the Foundation Law, along with the implementing regulations. Especially the procedures for waqf, in Article 38 and Article 39 of PP Waqf. Meanwhile, the establishment of a foundation is in accordance with Article 9 jo 16 of the Foundation Law and Article 15 paragraph (2) of the PP Foundation. Second, the legal consequences arising from the transfer of the donated land on which the mosque building stands, which is carried out by entering waqf assets into Foundation assets is invalid / not in accordance with the provisions of the prevailing laws and regulations in Indonesia.*

**Keywords:** Transfer of Rights; Waqf Land; Foundation assets.

### Abstrak

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam aspek kehidupan manusia, sesuai penjelasan di Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Pasal tersebut terkait dalam hubungannya antara tanah yang dikuasai perorangan yang dipergunakan untuk orientasi sosial maupun keagamaan seperti wakaf tanah. Penelitian ini mengkaji pengaturan tata cara peralihan tanah wakaf yang di atasnya berdiri bangunan masjid menjadi aset yayasan serta akibat hukum yang ditimbulkan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian tipe legal research, dengan pendekatan undang-undang, konsep, dan pendekatan astudi kasus. Simpulannya adalah pengaturan terkait tata cara peralihan tanah wakaf yang di atasnya berdiri bangunan masjid menjadi aset yayasan, diatur lebih spesifik di UU Wakaf dan UU Yayasan, beserta aturan pelaksanaannya. Terutama tata cara perwakafan, di Pasal 38 dan Pasal 39 PP Wakaf. Sedangkan pendirian Yayasan, sesuai Pasal 9 jo 16 UU Yayasan dan Pasal 15 ayat (2) PP Yayasan. Kedua, akibat hukum yang ditimbulkan dari peralihan tanah yang telah diwakafkan yang di atasnya berdiri bangunan masjid, yang dilakukan dengan cara memasukkan harta benda wakaf menjadi aset Yayasan adalah tidak sah/tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

**Kata Kunci:** Peralihan Hak; Tanah Wakaf; Asset Yayasan.

## Pendahuluan

Tanah merupakan kekayaan alam yang mempunyai arti sangat penting dalam aspek kehidupan manusia. Konsepsi tanah dalam hal ini merupakan tempat bermukim bagi umat manusia, disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani.<sup>1</sup> Selain hal tersebut, tanah dapat dipergunakan sesuai peruntukan dan kebutuhan manusia. Baik dalam aspek ekonomi, seni, maupun dalam bidang sosial dan keagamaan. Termasuk di dalamnya tanah dapat dipergunakan dalam bentuk sosial keagamaan seperti tanah wakaf. Tanah wakaf dapat berasal dari status tanah hak milik perorangan, yang kemudian diwakafkan untuk kepentingan keagamaan seperti Musholla, dan masjid.

Di bidang pertanahan dijelaskan di konstitusi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pasal tersebut terkait dalam hubungannya antara tanah yang dikuasai perorangan yang dipergunakan untuk orientasi sosial maupun keagamaan seperti wakaf tanah, dengan perorangan yang merupakan bagian dari masyarakat suatu negara. Dijelaskan juga di Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (selanjutnya akan disingkat UU Wakaf) pada Pasal 1 angka 1 dijelaskan bahwa :

“Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/ atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/ atau kesejahteraan umum menurut syariah”.

Di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) pasal 4 ayat (2) dijelaskan bahwa kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu. Hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah, yang dapat berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan,

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V* (Alumni 1980).[1].

dan hak milik atas satuan rumah susun.<sup>2</sup> Perolehan dan peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, warisan, dan termasuk dalam bentuk wakaf.

Dalam perwakafan ada beberapa unsur penting didalamnya yang harus terpenuhi yakni wakif, nazhir, harta benda wakaf, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf yang semua unsur tersebut akan dituangkan dalam akta ikrar wakaf. Selanjutnya di Pasal 40 UU wakaf, dijelaskan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan, dilarang :

- a. Dijadikan jaminan;
- b. Disita;
- c. D hibahkan;
- d. Dijual;
- e. Diwariskan;
- f. Ditukar; atau
- g. Dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Di lapangan banyak sekali peristiwa yang terjadi bahwa harta benda yang sudah diwakafkan untuk kepentingan umum khususnya yang berupa Masjid, masih dikuasai oleh ahli waris dari wakif. Bahkan harta benda tersebut sudah dialihkan menjadi aset yayasan keluarga ahli waris. Salah satunya peristiwa tersebut nyata terjadi, seperti yang terjadi di salah satu masjid (sebut saja namanya Masjid Y) di Kabupaten Bangkalan. Kasus di atas sampai sekarang masih dalam keadaan sengketa di masyarakat salah satu Kecamatan di Kabupaten Bangkalan, dan menarik untuk diteliti lebih mendalam. Terutama tentang akibat hukum dan keabsahan dari peralihan tanah wakaf yang diatasnya berdiri bangunan masjid menjadi asset yayasan yang didirikan oleh ahli waris dari Wakif, tanpa pemberitahuan dan persetujuan dari pengurus takmir masjid dan nadhir masjid Y.

Di Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (selanjutnya disebut UU Yayasan), menegaskan bahwa yayasan merupakan badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Prenada Media 2012).[83].

mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota. Permasalahan di atas, menarik untuk dijadikan kajian lebih lanjut dari aspek pengaturannya di Peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, dan akibat hukum peralihan tanah wakaf yang di atasnya berdiri bangunan masjid menjadi aset Yayasan oleh ahli waris tanpa sepersetujuan dari nadhir dan takmir masjid.

### **Metode Penelitian**

Tipe penelitian hukum dalam penelitian hukum ini menggunakan tipe penelitian hukum (*legal research*), yang dalam hal ini akan menghasilkan kebenaran koherensi yang mana terkait pembahasan hukum secara sistematis berdasarkan asas-asas hukum yang berlaku, konsep hukum serta peraturan perundang-undangan yang terkait. Sedangkan pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan studi kasus. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang akan dikaji yaitu pengaturan, tata cara serta akibat hukum peralihan tanah wakaf yang di atasnya berdiri bangunan masjid menjadi aset yayasan oleh ahli waris. Pada penelitian ini pendekatan konsep (*conceptual approach*) juga perlu dilakukan karena untuk memahami dan menelaah konsep-konsep mengenai wakaf. Sedangkan pendekatan studi kasus diperlukan untuk meneliti kasus yang sedang terjadi mengenai peralihan tanah wakaf yang di atasnya berdiri bangunan masjid menjadi aset yayasan oleh ahli waris.<sup>3</sup>

### **Pengaturan dan Tata Cara Peralihan Tanah Wakaf yang Berdiri Bangunan Masjid Menjadi Aset Yayasan**

Tata cara dalam proses perwakafan diatur di Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf jo Peraturan Pemerintah No.25 Tahun 2018 tentang

---

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Prenada Media 2017).[133].

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam proses perwakafan terdapat para pihak yang merupakan unsur dalam wakaf seperti wakif dan nazhir yang terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan yang diatur dalam pasal 7 dan pasal 10 UU Wakaf, agar proses perwakafan dapat berjalan sesuai dengan unsur wakaf. Terdapat unsur-unsur wakaf yang lain yang harus terpenuhi selain wakif dan nazhir, yaitu harta benda yang akan diwakafkan, ikrar wakaf, peruntukan harta benda wakaf dan jangka waktu wakaf.

Proses perwakafan dimulai pada saat penyampaian ikrar wakaf oleh wakif mengenai harta benda yang akan diwakafkan dengan menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), peruntukan harta benda yang akan diwakafkan serta jangka waktu harta benda tersebut diwakafkan oleh wakif. Ikrar wakaf disampaikan secara lisan atau tulisan kepada nazhir dihadapan PPAIW, dan ikrar wakaf disampaikan dihadapan 2 (dua) orang saksi, yang saksi tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai saksi yang diatur dalam pasal 20 UU Wakaf. Pernyataan ikrar wakaf tersebut baik secara lisan maupun tertulis akan dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.

Harta benda yang telah diwakafkan, harus didaftarkan kepada instansi yang berwenang oleh PPAIW atas nama nazhir dengan menyerahkan salinan akta ikrar wakaf dan surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan harta benda wakaf dan dokumen lain yang terkait, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditandatangani. Kemudian instansi yang berwenang menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf yang disampaikan oleh PPAIW kepada nazhir. Instansi yang berwenang seperti:

- a. Benda tidak bergerak berupa hak atas tanah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Hal tersebut diatur dalam pasal 38 dan pasal 39 Peraturan Pemerintah No.25 Tahun 2018;
- b. Benda bergerak berupa uang diserahkan kepada Lembaga Keuangan Syariah yang ditunjuk Menteri sebagai LKS Penerima Wakaf Uang (LKS-PWU);

- c. Benda bergerak selain uang tidak terdaftar, maka pendaftaran dilakukan di Kantor Departemen Agama setempat. Sedangkan benda bergerak selain uang terdaftar, pendaftaran dilakukan kepada instansi yang berwenang.

Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf, nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf tersebut sesuai dengan peruntukannya yang tercantum dalam akta ikrar wakaf. Pada dasarnya harta benda yang sudah diwakafkan, dilarang dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar atau dialihkan dalam bentuk pengalihan lainnya sebagaimana yang diatur dalam pasal 40 UU Wakaf. Sebagai contoh diperjelas dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah No.25 Tahun 2018, bahwa benda wakaf khususnya benda tidak bergerak berupa tanah hanya dapat diwakafkan untuk jangka waktu selamanya. Pada saat tanah tersebut dijadikan sebagai harta benda wakaf, maka diperlukan pelepasan hak dari pemegang hak atas tanah tersebut dan tidak dapat dilakukan perubahan selain peruntukannya.

Kemudian di ketentuan normatif mengenai Yayasan diatur di Undang-Undang No.28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.16 Tahun 2001 tentang Yayasan (disebut UU Yayasan), dan Peraturan Pemerintah No.63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan (selanjutnya disebut PP Yayasan). Disebutkan di pasal 1 angka 1 UU Yayasan, bahwa Yayasan merupakan badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan dan kemanusiaan yang tidak mempunyai anggota.

Yayasan dapat didirikan oleh satu orang atau lebih, dengan memisahkan harta kekayaan pendirinya sebagai kekayaan awal dibentuknya yayasan. Jumlah kekayaan awal yang harus disediakan oleh pendiri yayasan yaitu paling sedikit senilai Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebagaimana yang dijelaskan di pasal 6 ayat 1 PP Yayasan. Pendirian sebuah yayasan, harus dilakukan dengan akta pendirian yayasan yang dibuat oleh notaris, dan dibuat dalam bahasa Indonesia. Hal-hal yang harus dipersiapkan dalam mendirikan yayasan antara lain:

- 1) Nama Yayasan;  
Setiap yayasan yang akan didirikan, harus mempunyai nama yang sudah dipersiapkan sebelumnya. Pemakaian nama yayasan, tidak boleh sama dengan nama yayasan yang secara sah telah dipakai oleh yayasan lain. Serta nama yang akan dipakai, tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum dan/atau kesusilaan. Ketentuan mengenai nama yayasan diatur di pasal 15 UU Yayasan, jo pasal 2 sampai pasal 5 PP Yayasan.
- 2) Jumlah kekayaan awal yayasan;  
Jumlah kekayaan awal Yayasan, berasal dari pemisahan harta kekayaan pribadi pendiri. Jika yayasan didirikan oleh Orang Indonesia paling sedikit senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Sedangkan jumlah kekayaan awal Yayasan yang didirikan oleh Orang Asing atau Orang Asing bersama Orang Indonesia, paling sedikit senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Ketentuan mengenai jumlah kekayaan awal yayasan diatur di pasal 6 UU Yayasan jo pasal 7 PP Yayasan.
- 3) Bukti modal/aset sebagai kekayaan awal yayasan;  
Bukti modal/aset tersebut harus tercatat dengan jelas, dan asal perolehannya harus diperoleh dengan cara yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan norma etik yang berlaku di masyarakat.
- 4) Fotocopy KTP para pendiri;
- 5) Fotocopy KTP pembina, pengawas dan pengurus yayasan;
- 6) Fotocopy NPWP pribadi khususnya ketua yayasan;
- 7) Fotocopy bukti keberadaan kantor yayasan;
- 8) Surat pengantar RT/RW sesuai domisili yayasan;
- 9) Surat pengantar dari kepala desa/kelurahan sesuai domisili yayasan;
- 10) Syarat lainnya, jika diperlukan terutama yang terkait dengan faktor eksternal.

Setelah akta pendirian yayasan yang dibuat oleh notaris selesai dibuat, di pasal 11 ayat (1) UU Yayasan menjelaskan bahwa pendiri atau kuasanya mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri melalui notaris yang membuat akta pendirian yayasan tersebut, paling lama 10 (sepuluh) hari sejak akta pendirian yayasan ditandatangani. Permohonan tersebut dibuat untuk memperoleh pengesahan status badan hukum pada yayasan tersebut. Dokumen yang harus dipersiapkan dalam mengajukan permohonan status badan hukum pada yayasan, diatur di pasal 15 ayat (2) PP Yayasan, antara lain:

- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri:
  - a. salinan akta pendirian Yayasan;
  - b. fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak Yayasan yang telah dilegalisir oleh notaris;
  - c. surat pernyataan tempat kedudukan disertai alamat lengkap Yayasan yang ditandatangani oleh Pengurus Yayasan dan diketahui oleh

- lurah atau kepala desa setempat;
- d. bukti penyetoran atau keterangan bank atas Nama Yayasan atau pernyataan tertulis dari pendiri yang memuat keterangan nilai kekayaan yang dipisahkan sebagai kekayaan awal untuk mendirikan Yayasan;
- e. surat pernyataan pendiri mengenai keabsahan kekayaan awal tersebut;
- f. bukti penyetoran biaya pengesahan dan pengumuman Yayasan.

Pengesahan permohonan tersebut, akan diberikan atau ditolak dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan diterima secara lengkap.

Akta pendirian yayasan yang telah disahkan oleh Menteri sebagai badan hukum, wajib diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia. Pengumuman tersebut dilakukan oleh Menteri dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak akta pendirian yayasan disahkan oleh Menteri. Setelah yayasan tersebut sah sebagai badan hukum, maka selanjutnya dapat melakukan perbuatan hukum. Akan tetapi terdapat pengecualian dalam pasal 13A PP Yayasan bahwa, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pengurus atas nama Yayasan sebelum Yayasan tersebut memperoleh status badan hukum oleh Menteri, perbuatan hukum tersebut menjadi tanggung jawab Pengurus secara tanggung renteng.

Terkait dengan kekayaan yayasan, pada dasarnya berasal dari kekayaan pendiri yayasan yang dipisahkan untuk pendirian yayasan, baik dalam bentuk uang ataupun barang. Akan tetapi kekayaan yayasan, juga dapat diperoleh dari beberapa sumber sebagaimana yang diatur dalam pasal 26 ayat (2) UU Yayasan. Termasuk di dalamnya kekayaan yayasan dapat bersumber dari wakaf baik wakaf perseorangan atau badan hukum. Dalam konteks pasal 26 UU Yayasan ini, apabila ada keterkaitan antara pemberi wakaf (wakif) yang masih hidup, dan barang yang diwakafkan, dengan pihak pengurus yayasan. Dalam Pasal 3 PP Yayasan dijelaskan bahwa dalam hal kekayaan yayasan berasal dari wakaf, kata "wakaf" harus dicantumkan dalam kata "yayasan". Hal tersebut apabila yayasan bertindak sebagai nazhir. Apabila yayasan bukan bertindak sebagai nazhir, maka kata "wakaf" tidak dapat ditambahkan setelah kata "yayasan".

Dalam hal kekayaan yayasan berasal dari wakaf, maka berlaku ketentuan hukum perwakafan sebagaimana dalam Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan aturan pelaksanaannya.

### **Peralihan Harta Benda Wakaf Menjadi Aset Yayasan dengan Akta PPAT/Notaris**

Pengaturan terkait dengan proses peralihan harta benda wakaf untuk menjadi aset yayasan, pada dasarnya diperbolehkan sesuai dengan ketentuan bunyi pasal 26 ayat (2) UU Yayasan jo pasal 3 PP Yayasan. Ketentuan diperbolehkannya peralihan harta wakaf menjadi aset yayasan tersebut harus memenuhi tiga (3) persyaratan yang diatur di UU Wakaf dan UU Yayasan serta aturan pelaksanaannya. Tiga persyaratan tersebut diantaranya adalah pertama, memenuhi ketentuan pasal 26 ayat (2) UU Yayasan yang menjelaskan bahwa aset yayasan salah satunya dapat berasal dari harta wakaf. Kedua, memenuhi persyaratan lain yang menjelaskan bahwa lembaga yang diluar aset yayasan sebelumnya apabila ingin dimasukkan menjadi aset yayasan harus sepertujuan dari pengurus lembaga tersebut.<sup>4</sup> Ketiga, memenuhi ketentuan pasal 11 UU Wakaf yang mengharuskan adanya sepertujuan nadhir apabila lembaga yang sudah diwakafkan tersebut ingin dimasukkan menjadi aset yayasan. Hal tersebut dikarenakan apabila harta benda tersebut sudah diwakafkan, berarti sudah menjadi hak dan tugas nadhir untuk mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf tersebut.

Penjelasan tersebut diatas menjadi syarat mutlak apabila yayasan ingin mengambil aset eksternal yang sebelumnya bukan merupakan aset yayasan. Hal tersebut selain diatur di ketentuan pasal perundang-undangan, juga dijelaskan di beberapa pendapat ahli dan bunyi pasal dalam akta pendirian sebuah yayasan yang dibuat oleh notaris/PPAT.

---

<sup>4</sup> Nur Fatimah, 'Pengertian Yayasan, Tujuan, Syarat dan Cara Mendirikannya (Pelayanan Publik 2019) <<https://pelayananpublik.id/2019/08/05/pengertian-yayasan-tujuan-syarat-dan-cara-mendirikannya/>>, dikunjungi pada 21 Oktober 2020.

### **Akibat Hukum Peralihan Tanah Wakaf yang di Atasnya Berdiri Bangunan Masjid Menjadi Aset Yayasan, Tanpa Sepertujuan dari Nazhir dan Takmir Masjid**

Studi Kasus tersebut tentang adanya peralihan tanah wakaf yang di atasnya berdiri bangunan masjid menjadi aset yayasan, tanpa seperti tujuan dari nazhir dan takmir masjid. Studi kasus tersebut, terjadi di Kabupaten Bangkalan (sebut saja namanya Masjid Y). Kronologi berdirinya Masjid Y ini, awalnya didirikan oleh team yang dipimpin seseorang yang bernama A. Sebelum dibangun masjid, tanah tersebut awal mulanya berstatus tanah negara. Kemudian oleh A, status tanah negara itu dimohonkan haknya menjadi status tanah hak milik sebagaimana diatur dalam Permen Agraria/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999. Setelah permohonan hak tercapai, baru dibentuk team untuk proses pembangunan masjid. Akan tetapi sebelum masjid tersebut dibangun, tanah yang sudah dimohonkan hak menjadi hak milik A, sudah diproses oleh A untuk menjadi tanah wakaf dan sudah selesai.<sup>5</sup>

Masjid Y kemudian mulai dibangun dan berdiri, yang notabene dibangun di atas lahan tanah yang sudah berstatus tanah wakaf. Perwakafan tersebut dilakukan oleh A (wakif) kepada 3 orang nadhir (sebut saja namanya B, C, dan D).<sup>6</sup> Sudah jelas bahwa wakif A telah mewakafkan tanah hak miliknya, untuk didirikan bangunan masjid untuk kepentingan masyarakat umum sesuai dengan akta ikrar wakaf.

Pembangunan Masjid Y yang didirikan di atas tanah wakaf sudah mencapai 85 %, dan pada tahun 2013 mulai dibentuk struktur kepengurusan takmir masjid Y yang dipimpin oleh A (wakif) sebagai Ketua umum pengurus takmir. Pada bulan Mei 2013, masjid Y tersebut mulai mengadakan kegiatan seperti kegiatan sholat maktubah, sholat jum'atan, kegiatan memperingati isro' mi'roj Nabi Muhammad SAW dan kegiatan keagamaan lainnya. Kegiatan masjid Y di bidang keagamaan dan sosial terus berproses, demikian pula dengan pembangunan fisik masjid. Hal

---

<sup>5</sup> Data diperoleh dari salah satu Nadhir, pada tgl 07 Oktober 2020.

<sup>6</sup> Nadhirnya berjumlah 3 orang yang pada saat proses perwakafan, nadhirnya masih hidup semuanya. Sedangkan saat ini yang masih hidup 1 orang.

tersebut menjadi bukti bahwa tanah yang sudah diwakafkan oleh wakif A telah berjalan sesuai dengan peruntukannya, yaitu untuk kepentingan masyarakat umum terutama di bidang keagamaan. Selama A masih hidup dan memimpin sebagai ketua umum takmir masjid Y, proses kegiatan keagamaan dan sosial masjid Y, berjalan normal tanpa ada kendala apapun.

Pada tahun 2016, A (sebagai ketua umum pengurus takmir masjid Y) meninggal dunia. Aktivitas kegiatan masjid Y tetap berjalan seperti biasanya, karena pengurus yang lainnya masih lengkap. Satu bulan setelah si A meninggal dunia, dilakukan rapat pengurus takmir masjid Y dan pengurus takmir menunjuk si X (masih kerabat keponakan si A) sebagai pengganti ketua umum pengurus takmir masjid Y.

Ternyata beberapa hari setelah penunjukan si X sebagai ketua umum takmir masjid Y, secara diam diam si X dan keluarganya membuat Yayasan (sebut saja nama yayasannya bernama Yayasan G). Yayasan G ini dalam akte pendiriannya yang telah disahkan oleh Notaris, memasukkan masjid Y sebagai salah satu asset kekayaan yayasan. Tindakan X tersebut yang telah memasukkan masjid Y sebagai salah satu asset Yayasan G, tanpa pemberitahuan dan sepersetujuan dari pengurus takmir masjid Y dan para nazhir masjid Y. Artinya tidak ada rapat pengurus takmir masjid Y yang membahas tentang penggabungan masjid Y ke dalam yayasan G atau pembahasan pengurus takmir tentang memasukkan masjid Y ke dalam asset yayasan G.<sup>7</sup> Demikian pula tidak ada pemberitahuan dan persetujuan dari Nazhir masjid Y untuk menggabungkan atau memasukkan tanah wakaf dan bangunan masjid menjadi asset Yayasan G.<sup>8</sup> Artinya adalah dalam posisi kasus yang terjadi tersebut, si X dan keluarganya melakukan tindakan sepihak memasukkan tanah yang sudah berstatus wakaf dan bangunan masjid menjadi asset Yayasan G yang didirikannya. Tindakan X tersebut, tanpa ada rapat pengurus takmir tentang penggabungan masjid Y ke Yayasan G. Demikian juga tanpa persetujuan dari nadhir yang saat ini masih hidup.

---

<sup>7</sup> Data diperoleh dari beberapa orang pengurus takmir masjid Y, pada tanggal 12 Oktober 2020.

<sup>8</sup> Data diperoleh dari nadhir tanah dan masjid Y yang sudah berstatus wakaf, pada tanggal 15 Oktober 2020.

Berdasarkan dari alur tahapan studi kasus tersebut di atas, dan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Peralihan tanah yang telah diwakafkan dan di atasnya berdiri bangunan masjid Y, yang dilakukan oleh X dan keluarganya menjadi asset Yayasan G yang didirikannya adalah tidak sah/tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia. Alasan yuridis yang dapat dijadikan acuan di antaranya adalah:

- 1) Di Pasal 40 UU Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf (UU Wakaf);
- 2) Di ketentuan Pasal 11 UU Wakaf;
- 3) Di Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.16 Tahun 2001 tentang Yayasan;
- 4) Di UU yayasan juga dijelaskan beberapa hal yang harus ada dalam pendirian sebuah yayasan, termasuk dalam pembuatan akte pendirian yayasan sesuai dengan ketentuan bunyi Pasal 11 ayat (1) UU yayasan serta Pasal 6 ayat (1) dan 15 ayat (2) PP yayasan.

### **Kesimpulan**

Dari alur bahasan dalam pembahasan penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa Pengaturan terkait dengan tata cara peralihan tanah wakaf yang di atasnya berdiri bangunan masjid menjadi aset yayasan, diatur di beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan. Lebih spesifik mengatur adalah UU Wakaf dan UU Yayasan, beserta aturan pelaksanaannya. Tata cara perwakafan, diatur di ketentuan Undang-Undang Wakaf dan PP Wakaf, terutama untuk harta benda wakaf tidak bergerak berupa tanah diatur pada Pasal 38 dan Pasal 39 PP Wakaf. Dengan memperhatikan pula ketentuan mengenai unsur wakaf pada Pasal 6 UU Wakaf. Sedangkan terkait dengan pendirian Yayasan, ada beberapa syarat/dokumen yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 9 jo 16 UU Yayasan dan Pasal 15 ayat (2) PP Yayasan. Dengan memperhatikan juga Pasal 1, 2, 5, 6, 7 dan Pasal 11 UU Yayasan. Termasuk di dalamnya apabila ada aset yayasan yang berasal dari harta wakaf, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UU yayasan dan Pasal 3 PP Yayasan.

Akibat hukum yang ditimbulkan dari peralihan tanah yang telah diwakafkan yang di atasnya berdiri bangunan masjid Y, yang dilakukan dengan cara memasukkan harta benda wakaf menjadi aset Yayasan oleh X dan keluarganya

adalah tidak sah/tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Alasan yuridis yang dapat dijadikan acuan di antaranya adalah, karena bertentangan dengan Pasal 40 UU Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf (UU Wakaf), Peraturan Pemerintah No.25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No.42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Pasal 11 UU Wakaf, Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.16 Tahun 2001 tentang Yayasan, Pasal 3 PP tentang Wakaf, Pasal 11 ayat (1) UU yayasan serta Pasal 6 ayat (1) dan 15 ayat (2) PP Yayasan.

## **Daftar Bacaan**

### **Buku**

- Abd Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Indonesia Edisi Revisi* (Prenada Media Group 2012).
- AA Oka Mahendra, *Menguak Masalah Hukum, Demokrasi dan Pertanahan* (Pustaka Sinar Harapan 1996).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Djambatan 1999).
- Eddy Pranjoto, *Sengketa Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah* (Universitas Wisnuwardhana Malang Press 2011).
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Rajawali 1991).
- I Dewa Gede Atmaja, *Sengketa Pembatalan Sertipikatf Hak Atas Tanah* (Universitas Wisnuwardhana Malang Press 2011).
- Peter Mahmud Marzuki , *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Prenada Media Group 2017).
- Rudhi Prasetya, *YAYASAN Dalam Teori dan Praktek cetakan kedua* (Sinar Grafika 2013).
- Tim El-Madani, *Tata Cara Pembagian Waris dan Pengaturan Wakaf* (Pustaka Yustitia 2014).

Urip Santoso, *Buku Ajar Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah* (Revka Petra 2018).

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Prenada Media Group 2012).

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Prenada Media Group 2010).

### **Jurnal**

Eman Ramelan, '*Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999*' (2000) XV Yuridika.

Suhartini, *Peralihan Tanah Wakaf Menjadi Hak Milik Perpektif Hukum Islam Dan Hukum Positif* (2018) IV Resam Jurnal Hukum.

### **Laman**

Jagad.id, "Pengertian Yayasan : Syarat Pendirian, Jenis-Jenis dan Tujuan" (Jagad.id,2020)<<https://jagad.id/pengertian-yayasan-syarat-pendirian-jenis-jenis-dan-tujuan/#Ahli>>dikunjungi pada tanggal 21 Oktober 2020.

Pelayanan Publik, "Pengertian Yayasan, Tujuan, Syarat, dan Cara Mendirikannya (PelayananPublik,2019)<<https://pelayananpublik.id/2019/08/05/pengertian-yayasan-tujuan-syarat-dan-cara-mendirikannya/>> dikunjungi pada tanggal 21 Oktober 2020.

### **Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4459).

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4132).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4430).

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta

Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42 , Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108 , Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252).

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Tahun 2018 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4459).

Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Undang-Undang tentang Yayasan (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4894).

Peraturan Pemerintah No.28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688).

Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 61).

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 56 , Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 3643 ).

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditetapkan pada tanggal 1 Oktober 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, ditetapkan pada tanggal 24 Oktober 1999.

Kompilasi Hukum Islam

### **Skripsi**

Andrianto Nur Hemas, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Didalamnya Terdapat Tanah Wakaf Berupa Masjid* (Program Sarjana Hukum S1 Fakultas

Hukum Universitas Trunojoyo Madura, 2020).

### Tesis

Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*, dalam tesis Lister Juniaman Sitorus, *Jual Beli Tanah Wakaf* (Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 2014).

Basuki Juni Nugraha, *Pelaksanaan Pendirian Yayasan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 di Denpasar*, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2006).

**How to cite:** Munaddhimatus Silmi, 'Keabsahan Peralihan Tanah Wakaf Berupa Bangunan Tempat Ibadah Sebagai Aset Yayasan' (2021) Vol. 4 No. 1 Notaire.