



UNIVERSITAS INDONESIA

**SURAT KUASA MUTLAK DAN DASAR PERALIHAN HAK
ATAS TANAH (STUDI KASUS : PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 27/PK/AG/2008)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

RIA NOVITA

0806427713

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

DEPOK

JULI 2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Ria Novita

NPM : 0806427713

Tanda Tangan : 

Tanggal : 2 Juli 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Ria Novita
NPM : 0806427713
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Surat Kuasa Mutlak Dan Dasar Peralihan Hak Atas Tanah
(Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
No.27/PK/AG/2008)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Chairunnisa S. Selenggang S.H., M.Kn.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H, M.H.

Penguji : Enny Koeswami, S.H.,M.Kn.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 2 Juli 2010

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat dan karunia-Nya yang telah dilimpahkan, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Penulisan tesis ini dengan judul "Surat Kuasa Mutlak Dan Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.27 PK/AG/2008)" ditujukan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Penulis menyadari tanpa doa, dukungan moril dan materiil, bimbingan, saran dan pengembangan ide dari berbagai pihak tidak mungkin tesis ini dapat diselesaikan. Penulis mengalami banyak suka dan duka dalam penulisan tesis ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.


1. Ibu Chairunnisa S. Selenggang, S.H., M.Kn., selaku pembimbing yang telah memberikan ide, nasihat, semangat, pertolongan, serta kesabarannya dalam membimbing penulis menyelesaikan tesis ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas panduannya, waktu yang diluangkan, serta atas perhatiannya memberikan petunjuk-petunjuk yang sangat berharga bagi keberhasilan penulis yang sebaik-baiknya.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H., selaku dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademik yang telah mendidik penulis dan memberikan panduan penulisan dalam pembuatan tesis ini.
3. Dosen-dosen pengajar pada program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmu-ilmu yang sangat berharga kepada Penulis dan memberikan panduan kepada Penulis hingga bisa menyelesaikan masa perkuliahan dengan baik.

4. Ibu Chairunnisa S. Selenggang S.H., M.Kn., Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H., dan Ibu Enny Koeswami, S.H.,M.Kn. selaku Tim Penguji Tesis Penulis.
5. Ketua Pengadilan Agama Jakarta Pusat, yaitu Bapak Drs. Masrum yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data-data yang diperlukan oleh Penulis dalam penulisan tesis ini.
6. Yang tercinta keluarga Penulis, Drs. H. Zarkasyi Nurdin, S.H. dan Hj. Erni Nurdin untuk selalu jadi orang tua yang baik dan selalu mencurahkan kasih sayang, doa-doa dan kepercayaannya kepada Penulis juga kepada Rita Novelia dan Muhammad Alvin Heikal untuk selalu jadi adik-adik yang baik yang selalu mendukung, mendoakan, dan memberi semangat kepada Penulis sampai dengan dapat diselesaikannya penulisan tesis ini dengan sebaik-baiknya.
7. Yang tercinta Tante Elda, Om Ivan, Silvi, Uda Eka, dan Jem atas doa-doa dan bantuannya kepada Penulis hingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
8. Missi Ananda, Rumman Amanda, Yasmine Nurul Fitriasti, Kuringin Astrini, Dara Wardhani, Ricky Shandy, Romadhona, Risyad Rusdi, Robert Antonius, dan Jeffry Budi selaku sahabat atas doa-doa, bantuan, dan dukungan yang telah diberikan kepada Penulis selama ini.
9. Sahabat-sahabat Penulis selama di Magister Kenotariatan UI, yaitu : Ita Saptaria, Feby Adliyanti, Mumtaza, EA Muftiha, Amelia Indah Putri, Shafina Kalia, Riyana Ridwan, Ronald Sagala, Kornellius Widi, Kristanto, dan Muhammad Zakie yang sudah memberikan dua tahun yang menyenangkan bagi Penulis selama masa kuliah di program Magister Kenotariatan UI.
10. Teman-teman penulis di program Magister Kenotariatan UI yang sudah melewati masa-masa kuliah bersama, yaitu Ruping, Babeth, Ivy, Yuyun, Ale, Yosie, Yaya, Edieth, Mbak Indar, Novi, Fika, Neneng, Virany, Bang Yudho, Sammy, Nyoman, juga seluruh teman-teman arisan notariat 2008 dan seluruh teman Magister Kenotariatan angkatan 2008 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
11. Karyawan-karyawan pada Sekretariat Program Kenotariatan UI yang telah memberikan informasi dan bantuan yang sangat bermanfaat selama Penulis

berkuliah juga kepada Pak Kodir dan Pak Dedi yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada Penulis.

12. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah berjasa dalam membantu penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa hasil penulisan tesis ini jauh dari sempurna, oleh karena itu, segala kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat diharapkan bagi penyempurnaan pemikiran di kemudian hari. Demikian besar harapan Penulis agar tesis ini dapat menjadi bahan bacaan yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang membacanya.



Depok, Juli 2010

Ria Novita

Ria Novita

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ria Novita
NPM : 0806427713
Program Studi: Magister Kenotariatan
Departemen : Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Surat Kuasa Mutlak Dan Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus:
Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 27 PK/AG/2008)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 2 Juli 2010



(Ria Novita)

ABSTRAK

Nama : Ria Novita

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul : Surat Kuasa Mutlak Dan Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.27 PK/AG/2008)

Peranan dan pentingnya larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai sarana untuk membatasi penyelundupan hukum yang sering dilakukan para pihak dalam rangka peralihan hak atas tanah tidak terbantahkan lagi. Hal ini telah dicantumkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah. Dari Instruksi Menteri tersebut juga dapat disimpulkan bahwa setelah berlakunya peraturan tersebut, surat kuasa mutlak yang dibuat pasca berlakunya Instruksi Menteri ini tidak diakui lagi sebagai dasar peralihan hak atas tanah dan tidak dilindungi oleh hukum keberadaannya, kecuali untuk beberapa tindakan hukum tertentu saja.

Kata kunci: Surat Kuasa Mutlak, Dasar Peralihan Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

Name : Ria Novita
Program : *Notary Magister*
Title : Absolute Power Of Attorney And The Bases For The Transition Of Land Rights (Case Studies: Verdict Of Indonesian Supreme Court Number 27 PK/AG/2008)

Roles and the importances of prohibition using absolute power of attorney as means for limiting smuggling law frequently done by parties in frame of transition land rights are undeniable anymore. This is clearly mentioned in Home Affairs Ministry Instruction Number 14 Year. 1982 On Prohibition Of Use Absolute Power Of Attorney As Bases Of Transition Of Land Rights. From the regulation, it's also concluded that after the implementation the rule, transition of land right beyond the rule is not recognized legally anymore, except some transactions limitedly mentioned in the rule.

Key words : Absolute Power Of Attorney, Bases For The Transition Of Land Rights.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	viii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	8
1.3 Metode Penulisan	8
1.4 Sistematika Penulisan	9
BAB 2 SURAT KUASA MUTLAK DAN DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 27/PK/AG/2008)	
2.1 Tinjauan Umum Surat Kuasa	11
2.1.1 Surat Kuasa Volmacht	12
2.1.2 Pemberian Kuasa (Lastgeving)	17
2.1.3 Bentuk, Jenis, Dan Sifat Pemberian Kuasa	21
2.1.4 Kewajiban Pemberi Kuasa Dan Penerima Kuasa	23

2.1.5 Berakhirnya Pemberian Kuasa	26
2.1.6 Surat Kuasa Mutlak	28
2.2 Cara-Cara Peralihan Hak Atas Tanah	30
2.2.1 Hibah	31
2.2.1.1 Pengertian Hibah	31
2.2.1.2 Rukun Dan Syarat Sahnya Hibah	33
2.2.1.3 Tentang Penghibahan Seluruh Harta	35
2.2.1.4 Penarikan Kembali Hibah Yang Telah Diberikan	37
2.2.1.5 Hibah dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI)	38
2.2.2 Wakaf	39
2.2.2.1 Pengertian Wakaf	39
2.2.2.2 Rukun Wakaf	41
2.2.2.3 Macam-Macam Wakaf	43
2.2.2.4 Perwakafan Di Indonesia	43
2.2.2.5 Perubahan Status Dan Peruntukan Harta Benda Wakaf	48
2.2.2.6 Pemberdayaan Dan Pengembangan Wakaf	49
2.3 Analisa Terhadap Keberadaan Surat Kuasa Mutlak Yang Menjadi Objek Sengketa Pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.27 PK/AG/2008	52
2.3.1 Kasus Posisi	57
2.3.2 Analisa Yuridis	57
BAB 3 PENUTUP	63
3.1 Simpulan	63
3.2 Saran	65
DAFTAR REFERENSI	68

LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Setiap manusia dalam hidupnya sejak dilahirkan sampai meninggal mempunyai kepentingan seperti perlu makan, bekerja, berkeluarga, dan sebagainya. Semua kepentingan tersebut semuanya harus dipenuhi. Kepentingan-kepentingan manusia itu terancam oleh bahaya disekelilingnya yang datang dari sesamanya seperti pencurian, penggelapan, penipuan, pemalsuan, pembunuhan, dan sebagainya. Oleh karena itu diperlukan adanya perlindungan kepentingan terhadap ancaman bahaya-bahaya tadi agar jangan sampai manusia dirugikan.

Kenyataan ini tentu saja melahirkan permasalahan tersendiri. Hal itu karena hak dan kewajiban masing-masing individu yang hidup di tengah masyarakat rawan untuk saling bergesekan. Gesekan-gesekan tersebut dapat terjadi karena adanya perbedaan kepentingan tiap individu dan ketidakjelasan identitas yang akhirnya berujung pada konflik antar individu.

Oleh karena itu diperlukan adanya kaedah hukum yang berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia untuk mencegah timbulnya gesekan-gesekan kepentingan antar individu. Kaedah hukum itu mengatur kegiatan kehidupan manusia dan masyarakat agar tercipta keseimbangan tatanan dan stabilitas di dalam kehidupan bermasyarakat. Akan tetapi perlindungan hukum saja tidak cukup kalau tidak ada kepastian atau jaminan bahwa perlindungan hukum itu dilaksanakan. Manusia mengharapkan adanya kepastian bahwa kepentingannya terlindungi oleh hukum.

Salah satu tugas pemerintah sebagai penguasa adalah memberikan dan menjamin adanya kepastian hukum bagi para anggota masyarakat. Dalam bidang tertentu, tugas ini antara lain dipercayakan kepada notaris untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Masyarakat mengakui adanya eksistensi notaris sebagai pelayan masyarakat. Hal ini terjadi karena notaris adalah satu-satunya pejabat yang diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah mengenai kepentingan tertentu masyarakat itu sendiri.

Praktik kenotariatan di Indonesia tidak lepas dari pengaruh Belanda sebagai negara yang telah menjajah Indonesia lebih dari tiga abad. Belanda banyak mewariskan sistem hukumnya bagi Indonesia. Belanda adalah negara yang menganut sistem hukum *civil law* dan hal ini diikuti oleh Indonesia sehingga Notaris di Indonesia adalah seorang pejabat umum negara yang bertugas melayani masyarakat umum.¹

Di Indonesia sendiri jabatan notaris diatur dalam sebuah undang-undang tersendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Di dalam Undang-Undang tersebut tepatnya dalam Pasal 1 disebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini. Undang-undang ini mengatur secara detil tentang praktik kenotariatan di Indonesia.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum.² Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua pembuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik.

¹ Koesoemawati, Ira, Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009), hlm.27.

² Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung:Refika Aditama, 2008), hlm. 32.

Contoh dokumen-dokumen legal yang merupakan kewenangan notaris sebagai satu-satunya pejabat negara yang dapat membuatnya yaitu Akta Pendirian Perseroan Terbatas, Perjanjian Kawin yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Surat Wasiat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham, dan masih banyak dokumen-dokumen legal lainnya. Peristiwa-peristiwa tersebut yang menjadi contoh di atas merupakan hal yang sangat akrab dalam kehidupan masyarakat pada jaman sekarang ini.

Pada umumnya para pencari jasa notaris kurang memahami hukum dan mereka menyerahkan sepenuhnya kepada notaris untuk merumuskan perjanjian antar pihak yg mempunyai kepentingan yang tentunya diharapkan dibuat sesuai dengan hukum dan kebenaran. Terlebih akibat arus modernisasi dan globalisasi yang mulai melanda negara kita akan membawa serta lembaga-lembaga hukum baru di bidang perekonomian dan perdagangan, sehingga dari para notaris diharapkan dapat mengantisipasi situasi tersebut dan mampu membuat akta-akta yang memenuhi kebutuhan dan perkembangan zaman. Oleh karena itu seorang notaris diharapkan mempunyai pengetahuan hukum yang baik sehingga masyarakat yang awam akan hukum yang dapat memperoleh penjelasan yang memuaskan terkait masalah pembuatan, pengadaan, serta hal lainnya seputar pembuatan akta yang akan dibuat.

Menjadi notaris yang baik dituntut untuk memiliki kedewasaan yang matang.³ Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa usia dewasa seseorang adalah usia 21 tahun, akan tetapi untuk dapat diangkat sebagai notaris salah satu yang menjadi syaratnya adalah harus sudah berusia 27 tahun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur mengenai syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi notaris. Pada usia 27 seseorang dianggap sudah cukup dewasa, matang, dan stabil sehingga diharapkan dapat menjalankan tugasnya dengan baik. Dengan kemampuan hukum yang mumpuni dan kedewasaan mental yang baik, maka keputusan-keputusan yang diambil diharapkan merupakan keputusan yang berkualitas.

³ Kocsoemawati, *op.cit.*, hlm.30.

Disamping itu diharapkan dalam melakukan tugasnya para notaris selalu berpegang teguh serta menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat, sebagai pejabat umum yang terpercaya yang akta-aktanya harus menjadi alat bukti yang kuat apabila menjadi sengketa hukum di Pengadilan.

Dengan demikian notaris mempunyai kewenangan membuat akta otentik yang merupakan bukti tertulis perbuatan hukum para pihak dalam bidang hukum perdata. Dengan adanya akta otentik tersebut menjamin kebenaran bahwa yang bersangkutan benar-benar 'berkata' atau 'menyatakan' seperti yang termuat dalam akta. Dalam pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."

Akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris hanya mengatur tentang kepentingan yang terbatas pada pihak-pihak yang menandatangani akta tersebut.⁴ Isi akta atau isi perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan secara luas kepada pihak lain di luar para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Hal ini mengacu pada Pasal 1315 dan 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1315 intinya menyatakan bahwa pada dasarnya seseorang tidak dapat mengikatkan diri atau berjanji untuk dirinya sendiri.⁵ Adapun Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku pada pihak yang membuatnya. Walaupun begitu hukum tetap memberikan pengecualian. Dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa sebuah perjanjian dapat berlaku juga untuk pihak ketiga berdasarkan ketentuan tertentu. Salah satu contoh perjanjian yang mengikat pihak ketiga adalah akta tentang waris.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dapat disimpulkan akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pemahaman sempurna disini adalah hakim

⁴ *Ibid.*, hlm.94.

⁵ *Ibid.*

menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, sepanjang tidak ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama tersebut salah. Selain itu dengan adanya akta notaris sebagai akta otentik maka tidak perlu ditambah dengan alat bukti lainnya untuk membuktikan benar atau tidaknya hal yang disebutkan di dalam akta tersebut. Apabila ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan tidak benar tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku.

Fungsi akta otentik adalah untuk membuktikan, untuk memberi kepastian tentang kebenaran terjadinya suatu peristiwa hukum sehingga ada kepastian hukum diantara pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat tercipta rasa keadilan. Dengan demikian akta itu sendiri merupakan perwujudan dari adanya hubungan hukum akibat adanya peristiwa hukum. Oleh karena begitu pentingnya fungsi akta otentik, maka kata-kata yang ada di dalam sebuah akta harus jelas dan tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda terutama bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik tersebut.

Penyusunan kata-kata dalam perjanjian harus dilakukan dengan cermat dan jeli untuk menangkap seluruh keinginan para pihak. Disamping itu harus memperhatikan segi hukum dan tata bahasa perjanjian, agar dapat dengan mudah ditafsirkan, tidak hanya oleh para pihak yang mempuat perjanjian, tetapi juga oleh pihak ketiga. Penggunaan bahasa yang jelas, tepat, singkat, dan mudah dimengerti akan menghindari salah penafsiran diantara para pihak maupun pihak ketiga.⁶

Pada kenyataannya masih banyak perjanjian yang isinya tidak jelas ataupun saling bertentangan antara ketentuan yang satu dengan ketentuan yang lain lainnya di dalam perjanjian yang sama. Hal yang demikian itu ternyata tidak lepas dari pengamatan pembentuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dalam beberapa pasal mengatur mengenai penafsiran dan cara melakukan penafsiran perjanjian sebagai upaya untuk menjelaskan arti atau makna yang terkandung dalam perjanjian yang tidak jelas atau saling bertentangan tersebut.

Secara umum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal penafsiran kata-kata dalam perjanjian dan penafsiran perjanjian sebagai satu kesatuan

⁶ Pamungkasih, Rini, *101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak)*, (Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2009), hlm.19.

makna.⁷ Pasal 1342 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa apabila dalam suatu perjanjian kata-katanya sudah jelas, tidak diperkenankan menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran. Hal tersebut mengandung arti bahwa para pihak harus melaksanakan isi perjanjian dengan etika dan aturan yang baik. Apabila kata-kata yang dipergunakan untuk memahami sebuah perjanjian itu tidak jelas, barulah dapat dilakukan penafsiran. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur tentang macam-macam penafsiran perjanjian. Menurut ilmu pengetahuan hukum, metode penafsiran sejak semula dibagi menjadi 4 (empat), yaitu penafsiran gramatikal, penafsiran sistematis, penafsiran historis, dan penafsiran teologis.

Salah satu peristiwa hukum yang membutuhkan akta otentik untuk memberikan kepastian hukum akan kebenaran terjadinya peristiwa tersebut adalah peralihan hak atas tanah. Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai aspek kehidupan, terlebih lagi sebagai tempat bermukim/perumahan. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan. Kondisi demikian terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat sementara kesediaannya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan baik berupa konflik kepemilikan, maupun konflik yang menyangkut penggunaan/peruntukan tanah itu sendiri. Oleh karenanya, persoalan mengenai tanah selalu dapat menjadi suatu sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari.

Dalam aspek sosial, tanah merupakan cerminan kewibawaan dan status sosial dari pemiliknya, artinya makin banyak dan luas tanah yang dimiliki, makin tinggi statusnya dalam masyarakat.⁸ Dalam aspek sosial, tanah yang dimiliki juga mempunyai fungsi sosial.

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-

⁷ Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.185.

⁸ Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm.179.

perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.⁹ Hal ini diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Semua peristiwa tersebut harus dibuktikan dengan adanya akta otentik yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Dalam kaitannya mengenai peralihan hak atas tanah, telah dikeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam Instruksi tersebut adalah yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut umum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Pada kenyataannya walaupun sekarang surat kuasa mutlak dijadikan sebagai dasar pemindahan hak atas tanah tidak diperbolehkan lagi, namun masih banyak sengketa-sengketa tanah yang terjadi pada saat sekarang ini yang ditimbulkan oleh surat kuasa mutlak yang dibuat terdahulu yang dijadikan dasar sebagai penguasaan suatu hak atas tanah.

Hal yang diuraikan di atas membuat penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 27 PK/AG/2008 yang berkaitan dengan Surat Kuasa Mutlak sebagai bukti pemindahan hak atas tanah. Hasil penelitian dituangkan dalam karya ilmiah tesis berjudul **SURAT KUASA MUTLAK DAN DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS : PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 27 PK/AG/2008)**.

⁹ *Ibid.*

1.2 PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pada uraian latar belakang terdahulu, maka rumusan masalah yang merupakan pembatasan dan sekaligus gambaran terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.27/PK/AG/2008 sebagai objek penelitian yang akan dibahas dalam tesis ini adalah:

1. Apakah Surat Kuasa Mutlak dapat dijadikan dasar dari sebuah peralihan hak atas tanah?
2. Apakah isi dari Surat Kuasa Mutlak dapat dicabut kembali?

1.3 METODE PENULISAN

Metode penulisan yang akan digunakan dalam meneliti Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.27/PK/AG/2008 sebagai objek penelitian dalam tesis ini adalah:

1. Metode penelitian hukum normatif, yaitu metode yang khusus mencerminkan identitas disiplin hukum sebagai ilmu. Dalam hal ini penelitian kepustakaan akan lebih diutamakan, sedangkan penelitian normatif empiris, seperti terhadap norma-norma hukum sosiologis, hampir tidak digunakan.
2. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif. Ketentuan perundang-undangan yang dihimpun yang relevan dengan putusan pengadilan baik pada tingkat pertama, banding, kasasi, maupun tingkat peninjauan kembali.
3. Penelitian ini akan dilakukan dalam 2 tahap yaitu:
Tahap Pertama, menghimpun ketentuan perundang-undangan yang terpaut, putusan-putusan pengadilan, dan literatur-literatur yang terkait.
Tahap Kedua, melakukan penelitian di Pengadilan Agama Jakarta Pusat, dalam hal ini khususnya terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.27/PK/AG/2008.
4. Data yang digunakan adalah Data Sekunder yaitu berupa:
 - a. Bahan Hukum Primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia mengenai Surat Kuasa Mutlak, Hibah, dan

Wakaf seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kompilasi Hukum Islam, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Pemindahan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan Wakaf yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi, serta Yurisprudensi Hakim-Hakim Pengadilan Agama;

- b Bahan Hukum Sekunder, yaitu buku-buku, artikel-artikel, dan tesis;
- c Bahan Hukum Tersier, yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia.

1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

Di dalam tesis ini yang akan memaparkan Surat Kuasa Mutlak Yang Multitafsir Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah, penulis berusaha menyusun secara sistematis mengenai masalah tersebut, yang merupakan verbalisasi isi penulisan secara singkat. Adapun bagian-bagiannya, yaitu:

BAB 1 PENDAHULUAN

- 1.1 Latar Belakang Masalah
- 1.2 Pokok Permasalahan
- 1.3 Metode Penulisan
- 1.4 Sistematika Penulisan

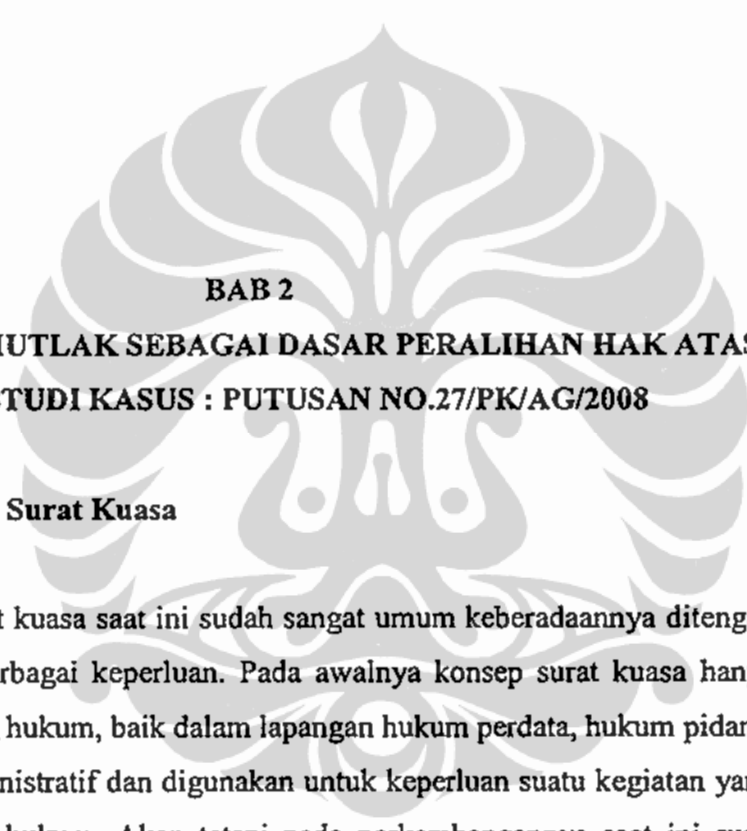
BAB 2 SURAT KUASA MUTLAK SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS : PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO.27/PK/AG/2008

- 2.1 Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa
 - 2.1.1 Surat Kuasa Secara Umum (Volmacht)
 - 2.1.2 Pemberian Kuasa (Lastgeving)
 - 2.1.3 Bentuk, Jenis, dan Sifat Pemberian Kuasa

- 2.2.1.1 Pengertian Hibah
- 2.2.1.2 Rukun Dan Syarat Sahnya Hibah
- 2.2.1.3 Tentang Penghibahan Seluruh Harta
- 2.2.1.4 Penarikan Kembali Hibah Yang Telah Diberikan
- 2.2.1.5 Hibah Dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI)
- 2.2.2 Wakaf
 - 2.2.2.1 Pengertian Wakaf
 - 2.2.2.2 Rukun Wakaf
 - 2.2.2.3 Macam-Macam Wakaf
 - 2.2.2.4 Perwakafan Di Indonesia
 - 2.2.2.5 Perubahan Status Dan Peruntukan Harta Benda Wakaf
 - 2.2.2.6 Pemberdayaan Dan Pengembangan Wakaf
- 2.3 Analisa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 27 PK/AG/2008
 - 2.3.1 Kasus Posisi
 - 2.3.2 Analisa Yuridis

BAB 3 SIMPULAN DAN SARAN

- 3.1 Simpulan
- 3.2 Saran



BAB 2

SURAT KUASA MUTLAK SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS : PUTUSAN NO.27/PK/AG/2008)

2.1 Tinjauan Umum Surat Kuasa

Penggunaan surat kuasa saat ini sudah sangat umum keberadaannya ditengah masyarakat untuk berbagai keperluan. Pada awalnya konsep surat kuasa hanya dikenal dalam bidang hukum, baik dalam lapangan hukum perdata, hukum pidana, maupun hukum administratif dan digunakan untuk keperluan suatu kegiatan yang menimbulkan akibat hukum. Akan tetapi pada perkembangannya saat ini surat kuasa bahkan sudah digunakan untuk berbagai keperluan sederhana dalam kehidupan masyarakat.

Pemberian Kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, disamping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks.¹⁰ Terkadang seseorang mengalami kesulitan untuk mengurus langsung urusan-urusan yang sangat penting, seperti pengurusan

¹⁰ Meliala Djaja S , *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2008), hlm.1.

dokumen-dokumen yang bersifat pribadi dan pembayaran-pembayaran rekening. Bagi mereka yang tidak dapat mengurus secara langsung tersebut dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk mewakili dan melakukan pengurusan untuk dan atas namanya, baik secara lisan maupun tertulis.

Banyak pendapat yang memberikan definisi dari surat kuasa. Beberapa diantaranya yaitu:

1. Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga terbitan Balai Pustaka mendefinisikan surat kuasa sebagai "Surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu."
2. Sebuah gramatikal bahasa Inggris memberikan definisi "*Power of Attorney is a document that authorizes an individual to act on behalf of someone else*", yang terjemahannya dalam bahasa Indonesia yaitu "Surat kuasa adalah sebuah dokumen yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk bertindak atas nama seseorang lainnya."
3. Rachmad Setiawan dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perwakilan dan Kuasa* mengatakan pengaturan tentang surat kuasa di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya mengatur soal *lastgeving* yang terjemahan harafiahnya yaitu 'pemberian beban perintah'.

Surat kuasa pada umumnya terbagi 2 (dua), yaitu:

1. Surat Kuasa *Volmacht*
2. Pemberian Kuasa (*Lastgeving*)

2.1.1 Surat Kuasa *Volmacht*

Definisi pemberian kuasa (*lastgeving*) pengaturannya terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dalam Buku II Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 yang mengatur tentang pemberian kuasa. Sedangkan kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus, baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut maupun dalam ketentuan undang-undang lainnya, akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa (*lastgeving*).¹¹

¹¹ Wicaksono Frans Setyo, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm.2.

Surat kuasa *volmacht* merupakan surat kuasa yang diberikan kepada seseorang atau lebih penerima kuasa yang belum ditegaskan identitasnya sehingga siapapun yang nantinya melaksanakan kuasa tersebut menjadi pihak yang menerima kuasa. Contoh Surat Kuasa *Volmacht* misalnya surat kuasa yang dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas yang diberikan Direksi secara *volmacht* untuk mengajukan pengesahan pendirian perseroan terbatas ke instansi yang berwenang, dalam hal ini yaitu Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Definisi tentang surat kuasa sampai saat ini masih menimbulkan perdebatan. Pada dasarnya tidak ada aturan hukum apapun yang memberikan definisi tentang surat kuasa, sehingga untuk lebih memahami perlu diketahui terlebih dahulu apa itu pemberian kuasa (*lastgeving*). Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Pada prinsipnya surat kuasa berbeda dengan pemberian kuasa. Kuasa merupakan tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Tindakan hukum sepihak adalah tindakan hukum yang timbul sebagai akibat dari perbuatan satu pihak saja, misalnya pengakuan anak dan pembuatan wasiat.

Pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan sepihak, di mana kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak. Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mengatur mengenai *lastgeving* dan pada dasarnya pemberian kuasa (*lastgeving*) ini bersifat cuma-cuma (Pasal 1794 BW).

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa *lastgeving* merupakan perjanjian pembebanan perintah yang menimbulkan kewajiban bagi si penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa, sedangkan *volmacht* merupakan kewenangan mewakili. Suatu pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu memberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Dalam *lastgeving* dimungkinkan adanya wewenang mewakili (*volmacht*), akan tetapi tidak selalu *volmacht* merupakan bagian dari *lastgeving*. Apabila wewenang tersebut diberikan berdasarkan persetujuan pemberian kuasa, maka akan terjadi perwakilan yang bersumber dari persetujuan.

Pada umumnya kuasa diberikan secara sepihak, dan hanya menimbulkan wewenang bagi penerima kuasa (substitutor), tapi tidak menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa itu sehingga tidak memerlukan tindakan penerimaan dari penerima surat kuasa, akan tetapi hal ini masih menjadi perdebatan. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya kejadian seputar surat kuasa yang menimpa para advokat di pengadilan. Bahkan sebagian hakim masih menjalankan 'rutinitas' memeriksa kelengkapan surat kuasa yang digunakan para advokat ketika bersidang, khususnya tentang kewajiban para pihak menandatangani surat kuasa untuk menyatakan sahnya surat kuasa tersebut.

Trimoelja D. Soerjadi berpendapat bahwa tindakan hakim itu merupakan tindakan salah kaprah, karena menurutnya tidak ada ketentuan yang mensyaratkan penerima kuasa untuk menandatangani surat kuasa. Kewajiban ini muncul pada era tahun 80-an dan sebelumnya tidak pernah ada penerima kuasa harus tanda tangan. Beliau memperkuat argumennya dengan mendasarkan pada Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa penerimaan kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh penerima kuasa. Akan tetapi sampai saat ini, untuk kepentingan di pengadilan, pemberian kuasa harus dibuktikan dengan adanya tindakan pemberian dan penerimaan dari si pemberi maupun penerima kuasa berupa tanda tangan. Hal ini didasarkan pada pemahaman bahwa pemberian kuasa merupakan suatu bentuk perikatan hukum yang lahir karena kesepakatan kedua belah pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan bukti lahirnya kesepakatan dalam perikatan hukum tertulis adalah kedua belah pihak harus menandatangani.

Bentuk-bentuk kuasa bisa diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan sebagaimana diatur dalam Pasal 1793 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sejumlah ketentuan Undang-Undang mewajibkan surat kuasa terikat pada bentuk tertentu, antara lain yaitu:

- a. Pasal 1171 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik;
- b. Pasal 85 ayat (1) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas yang menyatakan bahwa kuasa yang mewakili pemegang saham ketika menghadiri Rapat Umum Pemegang Saham harus didasarkan pada surat kuasa;
- c. Pasal 1683 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan si penerima hibah dapat memberi kuasa kepada seseorang lain dengan suatu akta otentik untuk menerima penghibahan-penghibahan.

Sehingga pada dasarnya, memberikan kuasa dapat dilakukan baik secara tertulis maupun secara lisan. Pemberian kuasa secara tertulis pada umumnya merupakan syarat formal yang harus dipenuhi, akan tetapi dalam hal tertentu pemberian kuasa secara lisan dibenarkan. Contoh pemberian kuasa lisan dapat dilihat pada tingkat pemeriksaan perkara pidana di sidang pengadilan. Dihadapan sidang setelah hakim ketua membuka sidang, terdakwa menyampaikan maksudnya dengan menunjuk seorang atau beberapa penasihat hukum yang sudah hadir dalam sidang. Kemudian ketua majelis menanyakan kepada penasihat hukum tentang kebenaran pernyataan terdakwa. Jika benar, para penasihat hukum baru dapat mengambil tempat di kursi yang telah disediakan, dan terdakwa boleh diminta sekali lagi untuk mengucapkan pemberian kuasa kepada penasihat hukum secara tegas dengan dibimbing oleh ketua majelis. Pemberian kuasa lisan wajib dicatat oleh panitera sidang dalam berita acara persidangan.

Pemberian kuasa lisan bisa juga terjadi dalam keadaan mendesak, dan selanjutnya surat kuasa akan dibuat dan diajukan pada sidang berikutnya. Jika hal itu terjadi, maka kuasa lisan tidak dapat dianggap berlaku hanya pada sidang yang lalu saja, kecuali apabila memang secara tegas pemberian kuasa lisan itu diucapkan hanya untuk kepentingan pada sidang hari itu. Jika hal itu tidak dilakukan, maka kuasa lisan itu harus dianggap telah berlaku untuk sidang hari itu dan sidang-sidang berikutnya, walaupun kemudian diberikan juga kuasa dengan surat. Pemberian kuasa secara tertulis ini yang disebut sebagai surat kuasa.

Anak yang belum dewasa dan perempuan dapat ditunjuk sebagai penerima kuasa. Namun pemberi kuasa tidak mempunyai hak untuk mengajukan tuntutan

hukum terhadap anak yang belum dewasa uang kepadanya kuasa tersebut diberikan, selain menurut ketentuan-ketentuan umum mengenai perikatan-perikatan yang dibuat anak yang belum dewasa.

Pemberian surat kuasa dapat dilakukan secara khusus atau secara umum. Secara khusus berarti kuasa yang diberikan hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, sedangkan secara umum meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Dalam menjalankan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam surat kuasa, ada kalanya penerima kuasa berhalangan karena sesuatu sebab yang mendesak.

Pemberian kuasa dari pihak pertama kepada pihak kedua dapat dilimpahkan kepada pihak ketiga, jika dalam surat kuasa dari pihak pertama kepada pihak kedua tersebut dicantumkan klausul mengenai dapatnya pemberian kuasa tersebut dilimpahkan atau lazimnya dikenal dengan surat kuasa substitusi. Surat kuasa yang mengandung klausul dapat dilakukan substitusi atas pemberian kuasa, umumnya dapat dilihat di bagian sebelum penutup surat kuasa. Jika terdapat klausul tersebut, penerima kuasa dapat melimpahkan pemberian kuasa dengan membuat surat kuasa substitusi tersebut. Contohnya pemimpin cabang suatu bank mendapat kuasa dari pemilik tanah untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada tanah yang akan dijadikan jaminan utang, lalu pemimpin cabang tersebut memberikan kuasa kembali kepada kepala unit untuk menandatangani SKMHT yang dibuat untuk masing-masing nasabah yang ada di unit bank tersebut sesuai wilayah masing-masing.

Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa pemberi kuasa substitusi bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya jika dia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya atau jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang tidak cakap atau tidak mampu. Jadi pasal ini bermaksud memberikan penegasan bahwa pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa pertama kali apabila tidak disebutkan adanya klausul dengan hak substitusi. Dalam hal pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari pemberi

kuasa namun tanpa ditentukan siapa orangnya, dan ternyata orang yang ditunjuk tidak cakap atau tidak mampu, hal tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa substitusi sendiri.

Pengalihan hak dari penerima kuasa semula pada pihak ketiga dapat dilakukan untuk seluruhnya atau sebagian saja, bergantung pada bunyi klausula pada surat kuasa tersebut. Jika isi klausula memberikan sebagian saja, maka harus ditegaskan dalam surat kuasa semula. Demikian juga apabila kewenangan itu dapat dilimpahkan seluruhnya, maka harus disebutkan pula dalam surat kuasa. Apabila telah terdapat pengalihan kuasa substitusi seluruhnya, maka si pemberi kuasa substitusi tidak dapat menggunakan kembali kuasanya, kecuali pengalihan kuasa tersebut hanya sebagian.

Pemberian kuasa dapat dilakukan dengan atau tanpa pemberian upah kepada orang yang diberikan kuasa. Hal itu tergantung kesepakatan antara pihak pemberi kuasa dengan penerima kuasa dari awal. Jika dalam pemberian kuasa tidak ditentukan besarnya upah untuk pihak penerima kuasa, pasal 1794 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa penerima kuasa tidak boleh meminta upah yang lebih besar daripada yang ditentukan dalam pasal 411 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk wali.

2.1.2 Pemberian Kuasa (*Lastgeving*)

Dalam perkembangan hukum di negeri asal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Belanda melalui *Nieuw Burgerlijk Wetboek*, yang merupakan revisi atas *Burgerlijk Wetboek*, telah dibedakan antara kuasa dengan *lastgeving*. Kuasa diartikan sebagai suatu kewenangan untuk mewakili seseorang, sedangkan *lastgeving* merupakan perjanjian pembebanan perintah yang menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa. Namun, para sarjana hukum Indonesia banyak yang menerjemahkan istilah *lastgeving* sama dengan pemberian kuasa.¹²

Praktik pemberian kuasa yang dimulai di negara-negara *common law* awalnya merupakan perbuatan hukum sepihak. Ciri dari pemberian kuasa adalah penyebutan nama pemberi kuasa oleh penerima kuasa pada saat melakukan

¹² *Ibid*, hlm.7.

tindakan hukum, inilah yang dinamakan perwakilan langsung. Sementara itu, jika penerima kuasa menyebutkan dirinya bertindak untuk dan atas namanya sendiri

Dalam hukum yang berlaku di Indonesia, lembaga pelimpahan wewenang disebut dengan lembaga pemberian kuasa. Lembaga ini bertujuan mempermudah ketidakdapatannya seseorang untuk melakukan perbuatan hukum secara langsung, yang disebabkan tidak dapat hadirnya seseorang untuk memenuhi kepentingannya. Namun, tidak semua hal dapat dikuasakan kepada pihak lain. Perbuatan seperti membuat testament (surat wasiat), melangsungkan perkawinan (kecuali ada alasan kuat untuk itu), atau pengangkatan anak tidak dapat diwakilkan kepada pihak lain.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) yang terdapat dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengandung 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. persetujuan;
2. memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan;
3. nama pemberi kuasa

Unsur memberikan persetujuan sebagaimana yang disebutkan dalam butir a tersebut di atas harus memenuhi syarat-syarat perjanjian pada umumnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.

Kesepakatan berarti ada rasa ikhlas untuk saling memberi dan menerima atau sukarela di antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan tidak terjadi jika perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan, atau kekhilafan.

2. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan.

Kecakapan berarti pihak yang membuat perjanjian harus orang-orang yang oleh hukum dinyatakan cakap sebagai subyek hukum. Pada dasarnya, semua orang menurut hukum cakap untuk membuat perjanjian. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan oleh hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang yang sakit jiwa. Usia dewasa untuk seseorang dapat cakap melakukan

sebuah perikatan telah ditentukan yaitu usia 21 tahun sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Syarat kecakapan untuk membuat kuasa harus dituangkan secara jelas dalam identitas para pihak di dalam surat kuasa yang dibuat oleh para pihak tersebut. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian termasuk perjanjian pemberian kuasa adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu

3. Suatu Hal Tertentu.

Objek yang diatur dalam surat kuasa harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi tidak boleh tidak dapat diperkirakan atau belum pasti. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya surat kuasa yang bersifat fiktif. Misalnya kuasa untuk jual beli sebuah sepeda motor, harus jelas disebutkan merek, tahun pembuatan, warna tangki, dan nomor mesinnya.

4. Suatu Sebab Yang Halal.

Isi perjanjian surat kuasa tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, yang sifatnya memaksa, melanggar ketertiban umum, melanggar norma kesusilaan. Misalnya jual beli gadis untuk prostitusi atau kerjasama penadahan kendaraan pencurian.

Unsur memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan sebagaimana yang disebutkan dalam butir b maksudnya adalah sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata yang tegas.

Unsur atas nama pemberi kuasa sebagaimana yang disebutkan dalam butir c mempunyai arti bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa.

Kuasa pada umumnya diberikan untuk hal-hal yang bersifat pengurusan, termasuk dalam hal ini diberikan dari seorang atasan kepada seorang bawahan

dalam hubungan kerja. Namun kuasa dapat juga diberikan sebagai bagian dari perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu. Jika pemberian kuasa diberikan sebagai bagian dari perjanjian, surat kuasa yang mengatur pemberian kuasa harus ditandatangani oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa. Namun jika pemberian hanya untuk pembelian suatu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, cukup dilakukan dengan menyebutkan bahwa pembelian barang tersebut adalah untuk seseorang yang namanya disebutkan dalam perjanjian yang mengatur tentang pembelian barang tersebut, sehingga dalam surat bukti kepemilikan barang yang dicantumkan nama orang yang dibeli.

Surat kuasa yang diberikan dalam rangka hubungan kerja atau melakukan jasa-jasa tertentu hanya perlu ditandatangani oleh pemberi kuasa, karena hal tersebut telah diatur dalam perjanjian untuk melakukan jasa-jasa. Misalnya surat kuasa untuk mewakili dalam dalam suatu persidangan yang diwakili oleh kuasa hukum yang ditunjuk, tentunya ada kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat oleh pemberi kuasa

Untuk menghindari ketentuan-ketentuan formal tentang surat kuasa yang diajukan dalam suatu persidangan, hendaknya perlu dipertimbangkan untuk melengkapi surat kuasa yang akan diajukan dalam suatu persidangan, hendaknya perlu dipertimbangkan untuk melengkapi surat kuasa tersebut dengan pembubuhan tanda tangan pemberi kuasa dan penerima kuasa, mengingat ketentuan formalitas penerapannya tidak tegas untuk kepentingan persidangan. Dengan begitu saat diperiksa kelengkapan formalitasnya, semuanya berjalan lancar dan tidak menjadi hambatan dalam menjalani persidangan.

Dapat ditarik kesimpulan jika pemberian kuasa berbentuk perjanjian sepihak, penerima kuasa tidak perlu menandatangani surat kuasa. Akan tetapi apabila surat kuasa dibuat sebagai perjanjian timbal-balik, penerima kuasa wajib menandatangani surat kuasa, sebagaimana perjanjian pada umumnya. Dalam hal pencabutan surat kuasa, pemberian kuasa yang berbentuk perjanjian sepihak dapat dilakukan pencabutan kuasa secara sepihak. Namun jika pemberian kuasa tersebut bersifat timbal-balik, surat kuasa yang telah dibuat tidak bisa ditarik secara sepihak, serta berlaku pembayaran ganti rugi dan bunga. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1809 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2.1.3 Bentuk, Jenis, Dan Sifat Pemberian Kuasa

2.1.3.1 Bentuk Kuasa

Menurut bentuknya, kuasa dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Kuasa Lisan

Pemberian kuasa secara lisan dapat digunakan untuk perbuatan yang tidak berkaitan dengan perbuatan-perbuatan hukum untuk mengalihkan hak, seperti membeli sepeda motor atau membeli rumah, karena di dalam kwitansi pembayaran atas barang-barang yang dibeli tersebut akan tertulis atas nama pemberi kuasa lisan. Selain itu kuasa lisan juga dapat digunakan dalam perkara perdata di pengadilan. Seorang penggugat dapat memberikan kuasa secara lisan yang akan disalin secara tertulis di dalam gugatan yang dibuat oleh pegawai pengadilan negeri, pada waktu gugatan secara lisan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri.

Gugatan tersebut selanjutnya ditandatangani oleh pemberi kuasa selaku para pihak dalam perkara tersebut dan para pihak diperbolehkan untuk dibantu atau diwakili orang-orang yang secara khusus dan tertulis diberi kuasa untuk itu, kecuali jika pemberi kuasa hadir sendiri. Penggugat juga dapat memberi kuasa yang dinyatakan dalam surat gugatan yang diajukan dan ditandatangani olehnya, jika diajukan dengan lisan, tetapi hal tersebut harus disebutkan sebagai catatan gugatan tersebut.

2. Kuasa Tertulis

Pemberian kuasa secara tertulis dilakukan untuk tindakan-tindakan tertentu dan mengikuti perundang-undangan. Pada jaman sekarang ini sudah sangat lazim pengurusan berkas pada suatu instansi selalu dibutuhkan surat kuasa tertulis bagi yang diwakilkan. Misalnya untuk mewakili seseorang mendaftarkan permohonan balik nama sertipikat tanah.

2.1.3.2 Jenis Kuasa

Menurut jenisnya pemberian kuasa dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Kuasa Dibawah Tangan

Pemberian kuasa dibawah tangan adalah suatu pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang suratnya dibuat sendiri oleh para pihak atau dengan kata lain tidak dibuat oleh notaris. Pembuatan surat kuasa dibawah tangan memiliki beberapa kelebihan, seperti lebih cepat dalam pembuatannya, lebih praktis bahasanya, serta rendah biaya karena hanya cukup menyediakan kertas, alat tulis, dan meterai tempel sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹³

Masyarakat pada masa sekarang ini sudah terbiasa membuat surat kuasa dibawah tangan yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka sehari-hari, contohnya surat kuasa untuk kepentingan pengurusan proses balik nama sertipikat jual beli rumah dan tanah.

2. Kuasa Notariil (Akta Kuasa)

Pemberian kuasa notariil merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh Notaris. Kuasa notariil atau yang lazim disebut dengan akta kuasa adalah kuasa yang dibuat oleh Notaris dengan mengkonstatir keinginan para pihak yang berkepentingan.

Sebelum membuat akta kuasa, terlebih dahulu Notaris menanyakan terlebih dahulu siapakah pihak yang memberi kuasa, siapakah pihak yang menerima kuasa, dan untuk kepentingan apa akta kuasa tersebut dibuat. Selanjutnya Notaris juga wajib meminta data identitas masing-masing pihak, yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) sebagai tanda bukti identitas yang diakui di Indonesia serta dokumen-dokumen yang terkait dengan perbuatan yang akan dilakukan berdasarkan akta kuasa yang akan dibuat.

Permintaan dokumen-dokumen tersebut terkait dengan kepentingan legalitas dan persyaratan yang dituntut oleh peraturan perundang-undangan, yaitu untuk melepaskan suatu hak kebendaan, seorang suami atau isteri wajib untuk mendapatkan persetujuan dari pasangannya. Selain itu Notaris akan menanyakan syarat-syarat atau klausul-klausul khusus apa yang dibuat oleh para pihak agar dapat dicantumkan di dalam akta.

2.1.3.3 Sifat Pemberian Kuasa

¹³ *Ibid*, hlm.19.

Berdasarkan Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai pemberian kuasa, disebutkan bahwa ada 2 (dua) jenis sifat pemberian kuasa, yaitu:

1. Kuasa Umum

Kuasa umum adalah kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan yang bersifat umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum dan hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa. Dari segi hukum kuasa umum tidak dapat digunakan di depan pengadilan untuk mewakili pemberi kuasa. Hal ini disebabkan karena menurut ketentuan Pasal 123 Herziene Indonesisch Reglement (HIR) sebagai aturan hukum yang digunakan untuk mengatur mengenai hukum acara perdata di Indonesia menyebutkan bahwa untuk dapat tampil didepan pengadilan sebagai wakil pemberi kuasa, penerima kuasa harus mendapatkan kuasa khusus.

2. Kuasa Khusus

Kuasa khusus merupakan suatu pemberian kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang disebutkan secara tegas, seperti untuk memindahkan/mengalihkan barang, meletakkan hak tanggungan atas barang, untuk membuat suatu perdamaian, atau melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik barang tersebut. Pengaturan mengenai surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 1975 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai pemberian kuasa mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih.

2.1.4 Kewajiban Pemberi Kuasa Dan Penerima Kuasa

2.1.4.1 Kewajiban Pemberi Kuasa

Pemberi kuasa wajib memenuhi setiap perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan hal-hal yang dikuasakan, tetapi pemberi kuasa tidak terikat atas apa yang dilakukan penerima kuasa diluar hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui adanya perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa.

Pemberi kuasa juga wajib mengembalikan uang muka (persekot) dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, serta wajib untuk membayar upah bagi penerima kuasa jika hal tersebut diberikan sebelumnya. Kewajiban untuk mengembalikan persekot, biaya, dan pembayaran upah sebagaimana tersebut harus tetap dilaksanakan walaupun penerima kuasa tidak berhasil melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika penerima kuasa melakukan suatu kesalahan dalam menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya.

Selain itu pemberi kuasa juga wajib memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya saat menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, dengan syarat bahwa penerima kuasa telah bertindak dengan hati-hati dalam menjalankan pekerjaannya. Pada prinsipnya pemberi kuasa harus memberikan bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa terhitung sejak hari penerima kuasa membayarkan persekot itu untuk kepentingan pemberi kuasa yang dikuasakan kepadanya.

Dalam hal terjadi kondisi seorang penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang untuk menyelesaikan suatu urusan yang seharusnya mereka selesaikan secara bersama, masing-masing dari pemberi kuasa tersebut bertanggung jawab kepada penerima kuasa atas segala akibat dari penerimaan kuasa tersebut. Penerima kuasa berhak untuk menahan hak-hak dari pemberi kuasa yang berada ditangannya sampai penerima kuasa menerima pembayaran lunas atas segala sesuatu yang dapat dituntutnya dari pemberian kuasa tersebut.

2.1.4.2 Kewajiban Penerima Kuasa

Penerima kuasa tidak boleh melakukan hal-hal lain yang melampaui kuasanya. Misalnya jika pemberi kuasa memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, penerima kuasa tidak boleh menyelesaikannya secara hukum positif di pengadilan yang berwenang. Jika hal ini terjadi, pemberi kuasa dapat menggugat dan mengajukan tuntutan secara langsung kepada penerima kuasa agar memenuhi kesepakatan yang telah dibuat oleh mereka

Dalam pasal 1806 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa yang telah memberitahukan mengenai kuasanya tersebut kepada orang/pihak yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukannya sebagai penerima kuasa, tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi diluar batas kuasa yang diberikan kepadanya, kecuali jika penerima kuasa tersebut secara pribadi mengikatkan diri untuk itu untuk bertanggung jawab atas apa yang belum dikuasakan kepadanya dari pemberi kuasa.

Selama kuasanya belum dicabut, penerima kuasa wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggungjawab atas segala biaya, kerugian, dan bunga yang timbul jika kuasa tersebut dilaksanakan, Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.

Penerima kuasa wajib memberikan laporan kepada pemberi kuasa mengenai hal-hal yang telah dilakukan, serta memberikan perhitungan segala sesuatu yang diterima berdasarkan kuasanya, sekalipun sesuatu yang diterima itu tidak harus dibayarkan kepada pemberi kuasa.

Pemberian kuasa dapat digantikan atau dilanjutkan oleh pengganti dan penerima kuasa, yang biasa disebut kuasa substitusi. Jika hal ini dilakukann penerima kuasa awal bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penerima kuasa pengganti tersebut dalam melaksanakan kuasanya, jika:

1. Penerima kuasa tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya;
2. Penerima kuasa awal diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya, tetapi tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilih penerima kuasa awal ternyata adalah orang uyang tidak cakap atau tidak mampu.

Apabila dalam suatu akta dinyatakan telah diangkat beberapa penerima kuasa untuk suatu urusan, mereka tidak dapat dituntut untuk tanggung-menanggung atas suatu kerugian tertentu akibat dari tidak dilaksanakannya hal-hal yang dikuasakan, kecuali jika hal itu ditentukan dengan tegas dalam surat kuasa. Kerugian akibat tidak dilaksanakannya hal-hal yang telah dikuasakan tersebut ditanggung oleh pemberi kuasa sehingga tanggung jawab masing-masing penerima kuasa

terpenuhi, kecuali jika disebutkan bahwa penerima-penerima kuasa tersebut bertanggung jawab secara renteng.

Penerima kuasa harus membayar bunga atau uang pokok yang dipakainya untuk keperluannya sendiri, terhitung dari saat mulai memakai uang itu, begitu pula dengan bunga atas uang yang harus diserahkan pada penutupan perhitungan, terhitung dari saat penerima kuasa dinyatakan lalai melakukan kuasa.

2.1.5 Berakhirnya Pemberian Kuasa

Berdasarkan ketentuan pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berakhirnya pemberian kuasa disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut:

1. Penarikan kembali kuasa penerima kuasa.

Penarikan kuasa oleh pemberi kuasa dapat dilakukan secara tertulis dengan membuat surat pencabutan kuasa yang telah ditandatangani. Setelah itu surat penarikan kuasa diberikan dan disertai penarikan surat kuasa dari penerima kuasa. Penarikan kuasa ini dilakukan untuk mengantisipasi terjadinya potensi tindakan kecurangan yang mungkin dilakukan oleh penerima kuasa. Misalnya, kuasa untuk menagih utang kepada pihak ketiga, jika pemberian surat pencabutan kuasa tidak disertai dengan penarikan surat kuasa yang telah diberikan, akan menimbulkan potensi penerima kuasa untuk tetap menagih dan melakukan perbuatan-perbuatan penagihan sepihak tanpa penyeteroran kepada pemberi kuasa.

Sementara itu penarikan kuasa hanya diberitahukan kepada penerima kuasa tidak dapat diajukan kepada pihak ketiga yang telah mengadakan persetujuan dengan pihak penerima kuasa. Hal ini terjadi karena pihak ketiga tersebut tidak mengetahui penarikan kuasa, tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan hukum dari pemberi kuasa terhadap penerima kuasa.

Untuk pengangkatan seorang penerima kuasa yang baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, penerima kuasa yang lama tidak lagi memegang kuasa dari pemberian kuasa dari pemberi kuasa, terhitung sejak hari pengangkatan tersebut diberitahukan kepada penerima kuasa baru.

2. Pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa.

Berakhirnya pemberian kuasa dari pemberi kuasa juga dapat dilakukan oleh penerima kuasa melalui pemberitahuan secara lisan. Namun hal ini hanya dapat dilakukan untuk pemberian kuasa yang tidak mengandung dan berpotensi menimbulkan kerugian kepada pemberi kuasa. Misalnya pemberi kuasa untuk menghadiri rapat yang tidak membahas kepentingan yang bersifat penting.

Berdasarkan ketentuan pasal 1817 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemegang kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan melakukan pemberitahuan tentang penghentian penerimaan kuasa yang diterimanya kepada pemberi kuasa. Namun jika pemberitahuan penghentian penerimaan kuasa dilakukan oleh penerima kuasa tanpa memperhitungkan waktu dan karena kesalahannya menimbulkan suatu kerugian bagi pemberi kuasa, penerima kuasa harus memberikan ganti rugi kepada pemberi kuasa. Kecuali jika penerima kuasa tidak mampu meneruskan kuasanya, tanpa mendatangkan kerugian yang tidak sedikit bagi dirinya sendiri.

3. Meninggalnya Pemberi atau Penerima Kuasa.

Meninggalnya pemberi atau penerima kuasa menyebabkan berakhirnya suatu pemberian kuasa. Hal ini didasarkan pada ketidakmampuan pemberi atau penerima kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang ditegaskan dalam kuasa, baik itu secara lisan maupun tertulis sehingga pertanggungjawaban pemberian kuasa tidak dapat terjadi.

Menurut pasal 1818 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jika penerima kuasa tidak mengetahui meninggalnya pemberi kuasa atau tentang sebab lain yang menyebabkan berakhirnya kuasa, perbuatan yang dilakukan dalam keadaan tidak tahu tersebut adalah sah. Dengan demikian segala perikatan yang dilakukan oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga yang beritikad baik harus tetap dipenuhi.

Dalam hal terjadi penerima kuasa meninggal dunia, para ahli warisnya harus memberitahukan hal tersebut kepada pemberi kuasa, jika mereka mengetahui pemberian kuasa itu. Ahli waris dan penerima kuasa harus mengambil tindakan-tindakan yang perlu dilakukan untuk kepentingan pemberi kuasa sebelum pemberi kuasa membereskan pengurusan dan hal

yang dikuasakan kepada penerima kuasa yang telah meninggal dunia tersebut. Jika hal ini tidak dilakukan dengan alasan yang kuat, pemberi kuasa berhak atas ganti biaya, kerugian, dan bunga. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

4. Menikahnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Menikahnya seorang perempuan saat ini tidak lagi mengakibatkan berakhirnya pemberian kuasa. Namun mereka harus mendapat izin pasangan dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang mengandung unsur keluarnya harta bersama.

2.1.6 Surat Kuasa Mutlak

Penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah pada saat ini sudah tidak diperbolehkan lagi. Pelarangan ini dikarenakan pembuatan kuasa mutlak banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung.¹⁴ Pasalnya di dalam klausul surat kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “ kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apa pun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Definisi kata mutlak itu sendiri menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu mengenai segenapnya (segalanya); seutuhnya; tiada terbatas; penuh; tidak boleh tidak; harus ada. Surat kuasa mutlak sendiri merupakan contoh surat kuasa *volmacht*, karena memberikan kewenangan kepada seseorang untuk bertindak atas nama seseorang lainnya.

Permasalahan-permasalahan tersebut di atas menjadi latar belakang larangan kuasa mutlak dibuat. Penggunaan kuasa mutlak merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah. Cara pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak merupakan penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa, sehingga perlu adanya larangan untuk itu.

Larangan ini tertuang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 juncto Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 Nomor 2584. Larangan itu sendiri merupakan satu dari sebelas

¹⁴ Wicaksono Frans Setyo, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm.13.

Instruksi Menteri Dalam Negeri yang disampaikan kepada para kepala daerah dalam sebuah Rapat Kerja dengan para Gubernur dan para Bupati/Walikota.

Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 itu disebutkan bahwa Camat dan Kepala Desa atau pejabat setingkat itu dilarang untuk membuat atau menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Surat kuasa yang dimaksud ialah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, Sedangkan kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Selain itu dalam Instruksi tersebut juga disebutkan larangan bagi para pejabat agraria melayani penyelesaian status hak atas tanah, yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah. Mengenai hal-hal lain yang berhubungan dengan dikeluarkannya Instruksi ini, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan.

Mengenai pembuatan surat kuasa mutlak untuk perbuatan hukum selain perbuatan hukum yang tujuannya untuk pemindahan hak atas tanah masih dimungkinkan, karena hukum perjanjian hanya bersifat mengatur dan dapat timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat.

Dalam kaitannya dengan tanah, perpindahan hak baru terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah yang telah disepakati oleh para pihak diikuti dengan dilakukannya balik nama/pendaftaran perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah tersebut di kantor pertanahan. Menurut pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah.

Terkait dengan tersebut, jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah yang disebabkan oleh hal-hal seperti masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan dapat dibuat suatu

perikatan yang lazim dibuat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu jembatan bagi pendaftaran peralihan hak yang harus dilaksanakan jika syarat belum terlaksananya Akta Jual Beli sudah dipenuhi. Oleh karena itu, segera setelah hal-hal yang menyebabkan tertundanya pembuatan Akta Jual Beli selesai, pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama) kepada pembeli harus segera dilaksanakan.

Pemberian kuasa mutlak dan bersifat tidak dapat dicabut kembali dalam hal jual beli tanah yang sebelumnya sudah dilakukan pengikatan jual beli terlebih dahulu bertujuan untuk memepermudah kepastian hukum bagi pembeli tanah, agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut. Namun pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa mutlak yang berdiri sendiri sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

2.2 Cara – Cara Peralihan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan dalam Pasal 94 ayat (2) bahwa cara-cara mengalihkan hak atas tanah yang akan mengakibatkan perubahan terhadap data yuridis yaitu dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, karena adanya pewarisan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya termasuk dengan cara wakaf.

Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang hak atas tanahnya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai kecuali hibah wasiat. Arti kata tunai adalah bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian pula pelaksanaan hibah wasiat dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah. Dengan dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka terpenuhilah syarat lainnya, yaitu terang. Arti terang disini adalah perbuatan hukum dilakukan tidak secara sembunyi-sembunyi.

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau 'riil' perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan. Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut sekaligus untuk membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Hal ini disebabkan perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi hal ini baru diketahui oleh umum dan mengikat para pihak dan ahli waris para pihak pada saat PPAT mendaftarkan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang telah dilakukan ke kantor pertanahan setempat.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut wajib didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat aktanya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pada kesempatan ini Penulis hanya akan mengkaji-lebih dalam mengenai hibah dan wakaf sebagai cara untuk mengalihkan suatu hak atas tanah ditinjau dari hukum positif yang berlaku di Indonesia.

2.2.1 HIBAH

2.2.1.1 Pengertian Hibah

- Ditinjau Dari Hukum Positif -

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hibah disebut dengan *schenking* yang berarti suatu persetujuan dengan si pemberi hibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah untuk digunakan sebagai layaknya milik pribadi.¹⁵

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menyatakan bahwa hibah hanya dapat terjadi diantara orang-orang yang masih hidup dan yang menjadi objek hibah hanya benda-benda yang sudah ada, jika benda itu meliputi benda yang akan ada di kemudian hari maka hibahnya adalah batal. Selain itu di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga dikatakan bahwa suatu hibah tidak dapat ditarik kembali atau dipalsukan.

Dalam Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam (KHI), dikatakan bahwa hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Pengertian ini sama dengan definisi yang banyak disebut dalam kitab-kitab fikih tradisional bahwa yang dimaksud dengan hibah adalah pemilikan sesuatu melalui akad tanpa mengharapkan imbalan yang telah diketahui dengan jelas ketika pemberi hibah masih hidup. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa kerelaan dalam melakukan perbuatan hukum tanpa ada paksaan dari pihak lain merupakan unsur yang harus ada dalam pelaksanaan hibah.

Setiap orang boleh memberi dan menerima sesuatu sebagai hibah, kecuali oleh aturan perundang-undangan dinyatakan tidak cakap untuk itu. Agar orang-orang yang menerima hibah itu dapat menerima keuntungan dari suatu hibah, maka si penerima hibah harus ada saat pemberian hibah dilakukan, dengan mengindahkan peraturan yang tercantum dalam Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁶ Pasal 2 tersebut mengatur bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana juga kepentingan menginginkan, apabila anak dalam kandungan tersebut meninggal

¹⁵ Manan Abdul, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hlm.131.

¹⁶ *Ibid*, hlm.132.

sewaktu dilahirkan maka anak dalam kandungan tersebut dianggap tidak pernah ada.

- Ditinjau Dari Hukum Adat -

Dalam hukum adat yang dimaksud dengan hibah ialah harta kekayaan seseorang yang dibagi-bagikannya diantara anak-anaknya pada waktu ia masih hidup.¹⁷ Penghibahan itu sering terjadi ketika anak-anak sudah mulai mandiri dan akan menikah untuk membentuk keluarga sendiri. Hibah dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup dengan tujuan untuk menghindari percekocokan yang mungkin terjadi. Biasanya percekocokan yang lazim terjadi adalah antara sesama anak yang diberi hibah oleh ayahnya dan kemudian sang ayah meninggal dunia.

Penghibahan dalam hukum adat juga terjadi karena adanya kekhawatiran seorang ayah sebagai pemberi hibah sebab ibu dari anak-anaknya adalah ibu sambung atau ibu tiri, ataupun juga karena diantara anak-anaknya terdapat anak angkat yang mungkin disangkal keanggotaannya sebagai ahli waris. Hibah dalam hukum adat juga sering terjadi karena pemberi hibah berkeinginan menyimpang dari hukum waris yang berlaku dikalangan masyarakat yang masih kental keislamannya. Hal ini biasanya berlaku pada masyarakat yang menarik garis keturunan dari pihak ibu (matrilineal) seperti pada adat Minangkabau.

Dalam Pasal 171 huruf g Kompilasi Hukum Islam (KHI), definisi hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela dan tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Pengertian ini sama dengan definisi yang banyak disebut dalam kitab-kitab fikih tradisional yang mengatakan bahwa yang dimaksud dengan hibah adalah pemilikan sesuatu melalui akad tanpa mengharapkan imbalan yang telah diketahui dengan jelas ketika si pemberi hibah masih hidup.

2.2.1.2 Rukun Dan Syarat Sahnya Hibah

Tentang syarat-syarat seseorang untuk bisa jadi penerima hibah, para ahli hukum Islam telah sepakat bahwa penerima hibah haruslah orang yang benar-

¹⁷ Tamakiran, S, *Asas-asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*, (Bandung: Pioner Jaya, 1987),

benar ada pada waktu hibah dilakukan. Tidak dipersoalkan apakah penerima hibah tersebut adalah anak-anak, kurang akal, dan dewasa. Dalam hal ini orang dapat saja menerima hadiah walaupun kondisi fisiknya waktu ia menerima hibah itu dalam keadaan tidak normal.. Sedangkan hal-hal yang menyangkut benda yang dihibahkan, para ahli hukum Islam sepakat bahwa benda yang dihibahkan tersebut telah benar-benar ada serta benda tersebut harus mempunyai nilai.

Pendapat para ahli hukum Islam tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa barang yang dihibahkan tersebut harus benar-benar ada. Dalam pasal ini juga mengatur bahwa penghibahan barang yang belum menjadi milik penghibah adalah batal. Selain itu syarat benda yang bisa dihibahkan harus dimiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemiliknya dapat dialihkan, serta dapat dipisahkan dan dapat diserahkan kepada yang menerima hibah.

Dalam praktek pelaksanaan hibah belakangan ini khususnya penghibahan atas benda-benda tidak bergerak seperti penghibahan atas tanah dan rumah, selalu dipedomani ketentuan yang diatur dalam Pasal 1682 dan Pasal 1687 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya formalitas dalam bentuk Akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk membuat akta untuk itu dalam hal ini yang berwenang membuat akta hibah berkaitan dengan tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila benda yang dihibahkan tersebut berupa tanah yang sudah mempunyai sertipikat, maka hibah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh negara sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah. Mengenai hibah atas barang-barang-barang yang bergerak tidak ada formalitas yang harus diikuti dan sah dengan cara penyerahan (*levering*) secara langsung kepada penerima hibah.

Dalam hukum adat sendiri tidak dikenal bahwa hibah harus dilakukan dihadapan notaris. Meskipun hibah tidak dilakukan dihadapan notaris, hibah tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum, Ketentuan ini adalah sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 5 September 1963 yang ditujukan kepada seluruh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi seluruh Indonesia yang menyatakan bahwa untuk melakukan hibah tidak

diperlukan akta notaris. Gagasan ini dipelopori oleh Almarhum Suhardjo ketika menjabat sebagai Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada saat itu. Beliau mengemukakan bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukanlah kitab undang-undang (*Wet Book*), tetapi hanya sebagai kumpulan hukum (*Recht Book*) belaka.¹⁸

2.2.1.3 Tentang Penghibahan Seluruh Harta

Menurut pendapat Imam Ahmad Ishaq, Tsauri, dan beberapa pakar hukum Islam lainnya berpendapat bahwa hibah batal apabila bagian yang satu lebih dibandingkan bagian yang lain. Hal ini biasanya terjadi dalam hal terjadi hibah dari orang tua kepada anak-anaknya. Orang tua harus adil memberikan bagian yang sama besarnya kepada masing-masing anaknya. Apabila sudah terlanjur terjadi hibah yang tidak adil dari orang tua kepada anak-anaknya maka harus dicabut kembali. Para ahli hukum Islam masih berselisih pendapat mengenai bagaimana cara menyamakan sikap dan perlakuan orang tua kepada anak-anaknya. Ada yang berpendapat bahwa pemberian itu adalah sama antara anak laki-laki dengan anak perempuan., ada pula yang berpendapat bahwa penyamaan antara anak laki-laki itu dengan cara menetapkan bagian untuk seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua anak perempuan sesuai dengan pembagian waris.

Menurut sebagian ahli hukum Islam, sesungguhnya penyamaan itu bukanlah hal yang wajib dilaksanakan, tetapi hukumnya adalah sunnah. Para ahli hukum Islam tersebut menyatakan bahwa hadis yang menyatakan perlunya penyamaan bagian antara anak laki-laki dengan anak perempuan adalah lemah, demikian juga dengan hadis yang menyatakan bahwa pemberian semua harta yang berbentuk hibah kepada anak-anaknya yang nakal. Pendapat yang mewajibkan menyamakan pemberian orang tua kepada masing-masing anaknya dan larangan pemberian semua harta berupa hibah kepada anak-anaknya adalah pendapat yang kuat. Kesimpulannya menurut sebagian ahli hukum Islam tersebut dalam hal pemberian hibah tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disebutkan diatas maka hibahnya adalah batal.

¹⁸ Prodjodikoro Wirjono, *Hukum Perdata Perjanjian-Perjanjian Tertentu*, (Bandung : Sumur, tanpa tahun), hlm.17.

Kompilasi Hukum Islam (KHI) menganut prinsip bahwa hibah hanya boleh dilakukan 1/3 dari harta yang dimiliki oleh pemberi hibah, hibah orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai waris. Apabila hibah akan dilaksanakan menyimpang dari ketentuan tersebut, diharapkan agar tidak terjadi perpecahan dalam keluarga.

Prinsip yang dianut oleh hukum Islam adalah sesuai dengan kultur bangsa Indonesia dan sesuai pula dengan apa yang dikemukakan oleh Muhammad Ibnu Hasan bahwa orang yang menghilangkan semua hartanya itu adalah orang yang dungu dan tidak layak melakukan perbuatan hukum. Hal ini disebabkan karena orang yang menghibahkan seluruh hartanya dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum dan hibah seperti itu dianggap batal, sebab ia tidak memenuhi syarat untuk melakukan hibah.

Dalam hal tindakan pemberi hibah yang melakukan hibah seluruh hartanya apabila dikaitkan dengan kemaslahatan pihak keluarga dan ahli warisnya tidak dapat dibenarkan. Hal ini disebabkan dalam syariat Islam diperintahkan agar setiap pribadi untuk menjaga dirinya dan keluarganya dari api neraka. Dalam konteks ini ada kewajiban pada setiap individu untuk menyejahterakan keluarga terlebih dahulu. Seandainya tindakan yang dilakukan pemberi hibah yang menghibahkan seluruh hartanya tersebut menyebabkan keluarganya jatuh dalam keadaan miskin, maka dianggap pemberi hibah menjerumuskan sanak keluarganya ke gerbang kekafiran.

Prinsip pelaksanaan hibah orang tua kepada anaknya haruslah sesuai dengan petunjuk dari Rasulullah SAW. Dalam beberapa hadist nabi dikemukakan bahwa bagian masing-masing anak supaya sama rata dan tidak dibenarkan memberi seluruh harta kepada salah seorang anaknya saja. Jika hibah yang diberikan oleh orang tua kepada anaknya melebihi dari ketentuan bagian waris, maka hibah tersebut dapat diperhitungkan sebagai bagian dari warisan. Sikap seperti ini menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) didasarkan pada kebiasaan yang dianggap positif didalam masyarakat. Bukan merupakan suatu hal yang aneh apabila bagian waris yang dilakukan tidak adil akan menimbulkan penderitaan bagi pihak tertentu, terlebih lagi apabila penyelesaiannya membutuhkan campur tangan pengadilan, hal ini tentu akan menimbulkan perpecahan dalam keluarga.

Sehunungan dengan hal ini Umar Ibnul Khattab pernah mengemukakan bahwa mengembalikan putusan itu diantara sanak keluarga, sehingga mereka dapat membuat perdamaian, karena sesungguhnya putusan pengadilan itu sangat menyakiti hati dan menimbulkan penderitaan.

2.2.1.4 Penarikan Kembali Hibah Yang Telah Diberikan

Penarikan kembali atas sesuatu pemberian (hibah) adalah merupakan perbuatan hukum yang diharamkan, meskipun hibah tersebut terjadi antara dua orang yang bersaudara antara suami isteri. Adapun hibah yang boleh ditarik kembali hanya lah hibah yang dilakukan atau diberikan orang tua kepada anaknya.

Dalam hukum perdata, hibah yang telah diberikan oleh seseorang kepada orang lain lain tidak dapat ditarik kembali dan dihapuskan, kecuali sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Karena orang yang menerima hibah tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pemberi hibah, syarat ini biasanya berbentuk pembebanan kepada orang yang menerima hibah.
2. Orang yang menerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan suatu kewajiban yang bertujuan menghilangkan jiwa orang yang memberi hibah, atau sesuatu kejahatan yang lainnya dan mempunyai tujuan menghilangkan nyawa atau mencelakakan pemberi hibah.
3. Jika penerima hibah menolak untuk memberikan tunjangan nafkah terhadap diri orang yang telah memberi hibah karena pemberi hibah telah jatuh miskin.

Ketiga hal tersebut diatas di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dijadikan suatu alasan mengapa suatu hibah yang telah diberikan dapat ditarik kembali.

Meskipun tertutup kemungkinan untuk menarik kembali hibah yang telah diberikan, kecuali pemberian atau hibah kepada anak-anak, pemberi hibah dapat menarik kembali hibahnya terhadap orang yang telah menerima hibah seandainya pemberi hibah tidak menerima imbalan atau balasan yang baik dari penerima hibah yang sangat diharapkan terlebih lagi pada saat penerima hibah telah memasuki usia lanjut. Dalam keadaan seperti ini tidak ada halangan bagi orang

yang memberi hibah untuk menarik kembali hibah yang telah diberikan tersebut. Ketentuan hukum mengenai hal ini didasarkan kepada sabda Rasulullah SAW. yang mengatakan bahwa barang siapa yang bermaksud memberikan suatu hibah, maka ia lebih berhak terhadapnya selama ia belum dibalas.

Penarikan kembali atau penghapusan hibah dilakukan dengan menyatakan kehendak dari pemberi hibah, diikuti dengan penuntutan kembali barang-barang yang telah dihibahkan. Pembatalan hibah ini dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Agama setempat atau di wilayah hukum setempat atau di wilayah hukum dimana pemberi hibah bertempat tinggal.

2.2.1.5 Hibah dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Hibah adalah pemberian suatu benda secara sukarela tanpa imbalan dari seseorang kepada orang lain yang masih hidup untuk dimiliki. Setiap orang yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, berakal sehat, dan tidak adanya paksaan dari pihak manapun dapat menghibahkan sebanyak-banyaknya sepertiga dari harta bendanya kepada orang lain atau kepada sesuatu lembaga untuk dimiliki.

Hibah harus dilakukan dalam dihadapan 2 (dua) orang saksi dan harta yang dihibahkan itu haruslah barang-barang milik pribadi hak milik) orang yang akan memberikan hibah. Hibah baru dianggap terjadi apabila barang yang dihibahkan itu telah diterima dengan baik. Hibah yang dilakukan orang tua kepada anaknya kelak dapat diperhitungkan sebagai harta warisan apabila orang tuanya meninggal dunia. Hibah tidak dapat ditarik kembali, kecuali hibah orang tua kepada anaknya.

Hibah yang diberikan pada saat orang yang memberikan hibah dalam keadaan sakit yang membawa kematiannya, maka hibah yang demikian itu haruslah mendapat persetujuan dari ahli warisnya, sebab hibah yang merugikan para ahli waris dapat diajukan pembatalannya ke Pengadilan Agama agar hibah yang diberikan itu supaya dibatalkan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 990.K/SIP/1974 tanggal 6 April 1976.

Ketentuan hibah dalam Kompilasi Hukum Islam telah diterima dengan baik oleh para alim ulama Indonesia dalam sebuah Lokakarya yang dilaksanakan di

Hotel Kartika Chandra Jakarta pada tanggal 2 sampai dengan 5 Februari 1988. Kemudian Kompilasi Hukum Islam ini diinstruksikan oleh Presiden Republik Indonesia dengan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 kepada Menteri Agama Republik Indonesia untuk disebarluaskan bagi sengketa perkawinan, hibah, dan shadaqah bagi umat Islam supaya berpedoman kepada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Kompilasi Hukum Islam. Menteri Agama Republik Indonesia kemudian mengeluarkan Keputusan Nomor 154 Tahun 1991 sebagai pelaksana Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam kepada seluruh instansi pemerintah dan masyarakat, baik melalui orientasi, penataran maupun dengan penyuluhan hukum.

Terhadap hibah yang dilaksanakan sebelum berlakunya Kompilasi Hukum Islam yang sekarang banyak dijadikan dasar gugatan pembatalan hibah ke Pengadilan Agama diharapkan para hakim di lingkungan Peradilan Agama harus menyikapinya dengan penuh kearifan dan bijaksana sebagaimana maksud dari Pasal 229 Kompilasi Hukum Islam (KHI) sehingga putusan yang dijatuhkan betul-betul mencerminkan rasa keadilan, bermanfaat, dan adanya kepastian hukum terhadap perkara yang diajukan tersebut.

Dalam hal para hakim membatalkan akta hibah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang terdapat dalam beberapa putusan yang dijatuhkan oleh hakim-hakim di lingkungan Peradilan Agama, sebaiknya para hakim tersebut tidak membatalkan akta hibah tersebut, akan tetapi cukup dengan menyatakan bahwa akta hibah tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan menyatakan bahwa akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, para pihak yang mempunyai kepentingan dengan akta hibah tersebut dapat meminta instansi yang berwenang atau instansi yang mengeluarkan akta hibah tersebut untuk mencabut akta hibah yang telah dikeluarkan karena tidak mempunyai kekuatan hukum lagi.

2.2.2 Wakaf

2.2.2.1 Pengertian Wakaf

- Ditinjau Dari Hukum Islam -

1. Ditinjau dari bahasa

Wakaf adalah *Al-habs*, yang berasal dari kata kerja *habasa-yahbisu-habsan* yang artinya adalah menjauhkan orang dari sesuatu atau memenjarakan yang kemudian berkembang menjadi *habbasa* yang berarti mewakafkan harta karena Allah.

Kata wakaf sendiri berasal dari kata kerja *waqata (fiil madi)-yaqifu (fiil mudari)-waqdan (ism madar)*, yang berarti berhenti atau berdiri, sedangkan wakaf menurut istilah *syara* adalah menahan harta yang mungkin diambil manfaatnya tanpa digunakan untuk kebaikan.

2. Ditinjau dari istilah

Terjadi perbedaan pendapat di kalangan para ulama mengenai arti wakaf secara istilah (hukum), hal itu sesuai dengan perbedaan mazhab yang telah dianutnya. Adapun pendapat masing-masing mazhab adalah sebagai berikut:

a. Menurut Mazhab Syafi'i

Wakaf sebagai perbuatan hukum sudah lama melembaga dan dipraktikkan di Indonesia. Diperkirakan lembaga wakaf ini sudah ada sejak Islam masuk ke Nusantara ini, kemudian berkembang seiring dan sejalan dengan perkembangan agama Islam di Indonesia. Perkembangan wakaf dari masa ke masa ini tidak didukung oleh peraturan formal yang mengaturnya. Praktek perwakafan selama itu hanya berpedoman kepada kitab-kitab fikih tradisional yang disusun beberapa abad yang lalu, banyak hal sudah tidak memadai lagi. Pengaturan tentang sumber hukum, tata cara, prosedur, dan praktik perwakafan dalam bentuk peraturan masih relatif baru, yakni sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria.

- Ditinjau Dari Hukum Positif -

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf memberikan definisi Wakaf adalah perbuatan hukum wakaf 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.

Pasal 215 ayat 1 pada Buku Ke III Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang mengatur mengenai Hukum Perwakafan mendefinisikan Wakaf sebagai perbuatan

hukum seseorang atau sekelompok orang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan ibadat atau keperluan umum lainnya seseuai dengan ajaran Islam.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikatakan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum yang suci dan mulia, sebagai *shadaqah jariah* yang pahalanya terus menerus mengalir walaupun yang memberi wakaf telah meninggal dunia.

Praktek wakaf yang dilaksanakan di Indonesia masih dilaksanakan secara konvensional yang memungkinkan rentan terhadap berbagai masalah dan tidak sedikit yang berakhir di pengadilan.¹⁹ Kondisi ini diperparah lagi dengan adanya penyimpangan terhadap benda-benda wakaf yang dilakukan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab, dan juga sudah menjadi rahasia umum ada benda-benda wakaf yang diperjualbelikan. Keadaan ini tidak hanya berdampak buruk kepada perkembangan wakaf di Indonesia, tetapi merusak pula nilai-nilai luhur ajaran Islam yang semestinya harus dijaga kelestariannya sebab wakaf merupakan bagian dari ibadah kepada Allah SWT.

Menyadari tentang keadaan ini, para pihak yang berwenang telah memberlakukan beberapa peraturan tentang wakaf untuk dilaksanakan oleh umat Islam di Indonesia. Namun peraturan-peraturan yang telah dikeluarkan itu dianggap masih belum memadai dalam menghadapi arus globalisasi saat ini, maka diperlukan peraturan baru tentang wakaf yang sesuai dengan situasi dan kondisi saat ini.

2.2.2.2 Rukun Wakaf

Lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2001 tentang Wakaf diharapkan dapat memberikan dasar-dasar hukum yang kuat bagi hal-hal baru yang timbul dikemudian hari karena adanya pengaruh arus globalisasi mengenai wakaf ini, antara lain dapat memberikan kepastian hukum kepada wakif baik bagi kelompok orang, organisasi maupun badan hukum yang mengelola benda-benda wakaf. Disamping itu, peraturan ini diharapkan dapat memberikan rasa aman dan melindungi para *nazdir* dan peruntukan wakaf (*maukif 'alaih*) sesuai dengan manajemen wakaf yang telah ditetapkan.

¹⁹ Manan, *op.cit.*, hlm.235.

Meskipun para pakar hukum Islam berbeda pendapat dalam merumuskan definisi wakaf, namun mereka sepakat dalam menentukan rukun wakaf sebab tanpa rukun, wakaf tidak dapat berdiri sendiri atau wakaf tidak sah.²⁰ Menurut Abdul Wahhab Khallaf rukun wakaf ada empat macam, yaitu:

1. Orang yang berwakaf (*Wakif*)

Wakif adalah pemilik harta benda yang melakukan perbuatan hukum. Menurut para pakar hukum Islam, suatu wakaf dianggap sah dan dapat dilaksanakan apabila *wakif* mempunyai kecakapan untuk melakukan "*tabarru*" yakni melepas hak milik tanpa mengharapkan imbalan materiil. Oleh karena itu seorang *wakif* haruslah orang yang merdeka, berakal sehat, dan sudah dewasa serta betul-betul memiliki harta benda.

Wakaf harus didasarkan atas kemauan sendiri, bukan atas tekanan atau paksaan dari pihak manapun. Para ahli hukum Islam sudah sepakat bahwa wakaf dari orang yang dipaksa adalah tidak sah hukumnya, begitu pula hukum atau ketentuan bagi setiap perbuatannya.

2. Harta yang diwakafkan (*mauqul bih*)

Persyaratan suatu harta benda sah untuk diwakafkan, yaitu:

- a *mutaqawwin* (*mal mutaqawwin*) yang artinya harta pribadi milik si *wakif* harus diperoleh secara sah dan halal, dapat benda bergerak atau tidak bergerak, benda berwujud atau tidak berwujud;
- b benda yang diwakafkan itu jelas wujudnya dan pasti batas-batasnya dan tidak dalam keadaan sengketa;
- c benda yang diwakafkan itu harus kekal yang memungkinkan dapat dimanfaatkan secara terus menerus.

3. Tujuan wakaf (*mauquf alaih*)

Mauquf adalah tujuan wakaf yang harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh ajaran Islam. Oleh karena itu, benda-benda yang dijadikan sebagai objek wakaf hendaknya benda-benda yang termasuk dalam bidang mendekatkan diri (*qurbat*) kepada Allah SWT.

Tidak dibenarkan pelaksanaan wakaf itu didasarkan kepada tujuan yang tidak baik dan mendatangkan kemudharatan kepada masyarakat. Wakaf

²⁰ *Ibid.*, hlm.240.

hendaknya dilaksanakan dengan tujuan untuk kebaikan sesama manusia dengan mendapat ridha dan pahala dari Allah SWT., misalnya untuk pelaksanaan pendidikan dan untuk kepentingan umum lainnya seperti mendirikan rumah sakit.

4. Ikrar wakaf (*Sighat wakaf*)

Ikrar wakaf adalah pernyataan yang merupakan penyerahan barang-barang wakaf kepada *nazir* untuk dikelola sebagaimana yang diharapkan oleh pemberi wakaf.

2.2.2.3 Macam-Macam Wakaf

Ada berbagai macam wakaf yang dikenal dalam Islam yang dibedakan atas beberapa kriteria. Menurut Fyzee Asaf. A.A. yang mengutip pendapat Ameer Ali membagi wakaf dalam 3 golongan sebagai berikut:

1. Untuk kepentingan yang kaya dan miskin dengan tidak berbeda;
2. Untuk keperluan yang kaya dan sesudah itu baru untuk yang miskin;
3. Untuk keperluan yang miskin semata-mata.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, wakaf terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Wakaf ahli (keluarga atau khusus), merupakan wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu seseorang atau lebih, baik keluarga wakif atau bukan, misalnya mewakafkan buku-buku untuk anak-anaknya yang mamopu mempergunakan kemudian diteruskan kepada cucu-cucunya. Wakaf smacam ini dipandang sah dan yang berhak menikmati harta wakaf adalah mereka yang ditunjuk dalam pernyataan wakaf.
2. Wakaf umum (khairi), merupakan wakaf yang sejak semula ditujukan untuk kepentingan umum, tidak dikhususkan untuk orang-orang tertentu. Wakaf umum ini sejalan dengan amalan wakaf yang menyatakan bahwa pahalanya akan terus mengalir sampai wakif tersebut meninggal.

2.2.2.4 Perwakafan Di Indonesia

1. Sebelum Lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Dalam hukum Islam tidak ada penjelasan dan mengenai tata cara dan proses pendaftaran wakaf secara rinci. Oleh karena itu pemerintah

mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang dapat dikatakan sebagai implementasi pengaturan mengenai proses wakaf secara teknis lebih rinci dan hanya mengatur mengenai tanah saja sebagai objek wakaf. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 ini diatur lebih lanjut dalam Instruksi Bersama Menteri Agama dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1990.

Berdasarkan peraturan-peraturan tersebut dapat disimpulkan prosedur perwakafan tanah hak milik sebagai berikut:

- a Calon pihak yang akan mewakafkan tanahnya (*wakif*) harus mengikrarkan wakafnya kepada *nadzir* yang telah disahkan dihadapan Kepala Kantor Urusan Agama selaku Pegawai Pencatatan Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) yang mewilayahi dan dihadiri saksi-saksi serta menuangkannya secara tertulis;
- b Setelah dilakukan ikrar wakaf Pegawai Pencatatan Akta Ikrar Wakaf membuat Akta Ikrar Wakaf;
- c Calon wakif sebelum melaksanakan ikrar wakaf harus membawa dan menyerahkan kepada Pegawai Pencatatan Akta Ikrar Wakaf dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - 1) Sertipikat hak milik atau tanda bukti pemilikan tanah bagi tanah yang belum bersertipikat;
 - 2) Surat keterangan kepala desa yang diperkuat camat tentang kebenaran pemilikan tanah dan tidak sengketa;
 - 3) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
 - 4) Izin Kepala Kantor Pertanahan setempat bagi tanah yang sudah bersertipikat.
- d Setelah dibuat Akta Ikrar Wakaf, Pegawai Pencatatan Akta Ikrar Wakaf atas nama *nadzir* mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk mendaftarkan wakaf tanah hak milik yang bersangkutan dilampiri sertipikat tanah, Akta Ikrar Wakaf (asli lembar kedua), dan Surat Pengesahan *Nadzir*. Apabila tanah yang menjadi objek wakaf belum bersertipikat maka yang dilampirkan adalah Surat Permohonan Pengesahan Hak Atas Tanah, surat-surat

bukti kepemilikan tanah lainnya, Akta Ikrar Wakaf, dan surat pengesahan.

Terhadap tanah wakaf yang telah ada sebelum dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, *nadzir* harus mendaftarkan tanah wakaf itu kepada Kepala Kantor Urusan Agama setempat, disertai surat keterangan dari kepala desa dan 2 (dua) orang saksi yang menyaksikan ikrar wakaf (atau saksi *istifadhah* yaitu saksi yang mengetahui atau mendengar tentang perwakafan tersebut).

Dalam hal *nadzir* yang bersangkutan sudah meninggal dunia maka *wakif* atau ahli warisnya, atau anak keturunan *nadzir*, atau masyarakat yang mengetahui, atau kepala desa setempat harus mendaftarkan tanah wakaf tersebut kepada Kantor Urusan Agama setelah itu Pegawai Pencatatan Akta Ikrar Wakaf membuat Akta Pencatatan Ikrar Wakaf yang kekuatannya sama dengan Akta Ikrar Wakaf. Selanjutnya Pegawai Pencatatan Akta Ikrar Wakaf mendaftarkan sekaligus sertipikat tanah yang menjadi objek wakaf tersebut ke kantor pertanahan setempat.

2. Setelah Adanya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Kehadiran Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf merupakan momentum yang sangat dinantikan. Pengaturan mengenai perwakafan di Indonesia yang masih belum terlalu rinci menimbulkan banyaknya konflik-konflik yang timbul berkaitan dengan wakaf.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dijelaskan bahwa salah satu langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan umum, perlu meningkatkan peran wakaf sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya bertujuan menyediakan berbagai sarana ibadah dan sosial, tetapi juga memiliki kekuatan ekonomi yang berpotensi, antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip syari'ah.

Praktek wakaf yang terjadi dalam kehidupan masyarakat belum sepenuhnya berjalan tertib dan efisien sehingga dalam berbagai kasus harta benda wakaf tidak terpelihara sebagaimana mestinya, terlantar atau beralih ke tangan pihak ketiga dengan cara melawan hukum. Keadaan demikian itu, tidak hanya karena kelalaian

atau ketidakmampuan *nadzir* dalam mengelola dan mengembangkan harta wakaf tetapi karena juga sikap masyarakat yang kurang peduli atau belum memahami status harta benda wakaf yang seharusnya dilindungi demi kesejahteraan umum sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukan wakaf.

Berdasarkan pertimbangan di atas dan untuk memenuhi kebutuhan hukum dalam rangka pembangunan hukum nasional, maka perlu dibentuk undang-undang tersendiri yang mengatur mengenai wakaf. Pada dasarnya ketentuan mengenai perwakafan berdasarkan syari'ah Islam dan peraturan perundang-undangan dicantumkan kembali dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf ini. Akan tetapi terdapat pula berbagai pokok pengaturan yang baru dengan tujuan untuk menciptakan tertib hukum dan administrasi wakaf guna melindungi harta benda wakaf.

Terdapat hal-hal baru dan sangat penting yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dibandingkan dengan peraturan-peraturan mengenai wakaf yang sudah ada sebelumnya. Beberapa diantaranya adalah mengenai masalah *nadzir*, harta benda yang diwakafkan (*mauquf bih*), dan peruntukan wakaf (*mauquf alaih*), serta perlunya dibentuk Badan Wakaf Indonesia. Berkenaan dengan masalah *nadzir* karena dalam undang-undang ini yang dikelola tidak hanya benda yang tidak bergerak yang selama ini sudah lazim dilaksanakan di Indonesia, tetapi juga mengatur pengelolaan wakaf berupa benda bergerak seperti uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa, dan benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berkaitan dengan wakaf uang bahkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf ini menyatakan akan mengaturnya dalam undang-undang tersendiri.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf muncul dengan beberapa pertimbangan diantaranya:

- 1) Bahwa wakaf sebagai lembaga keagamaan yang memiliki potensi dan manfaat ekonomi perlu dikelola secara efektif dan efisien untuk kepentingan ibadah dan memajukan kesejahteraan umum;

- 2) Bahwa wakaf merupakan perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan dalam masyarakat, yang pengaturannya belum lengkap serta masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan.²¹

Dalam Pasal 16 ayat 2 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf dikatakan bahwa benda tidak bergerak meliputi sebagai berikut:

Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar.

1. Bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah yang akan diwakafkan.
2. Tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.
3. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan wakaf benda tidak bergerak di atas didasarkan pada Pasal 49 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik juncto Peraturan Direktorat Jenderal Bimas Islam Nomor Kep/D/75/1979 tentang Formulir dan Pedoman Pelaksanaan Peraturan-Peraturan Tentang Perwakafan Tanah Hak Milik. Dengan dikeluarkan peraturan-peraturan pemerintah ini akan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai tanah wakaf serta pemanfaatannya sesuai dengan tujuan wakaf.

Proses perwakafan tanah hak milik di sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, umumnya didasarkan atas dasar keikhlasan semata, tanpa mempunyai suatu bukti secara tertulis. Adapun benda tidak bergerak yang dapat diwakafkan harus berstatus tanah hak milik dan badan-badan sosial keagamaan dijamin dapat mempunyai hak atas tanah dengan hak pakai.

Tata cara perwakafan tanah hak milik secara berurutan dapat dilakukan sebagai berikut:

²¹ Halim, Abdul, *Hukum Perwakafan Di Indonesia*. (Ciputat: Ciputat Press, 2005), hlm.120.

1. Perorangan atau badan hukum yang mewakafkan tanah hak milik (sebagai calon wakif) diharuskan darang sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) untuk melaksanakan Ikrar Wakaf;
2. Calon wakif sebelum mengikrarkan wakaf terlebih dahulu menyerahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf

2.2.2.5 Perubahan Status Dan Peruntukan Harta Benda Wakaf

Menurut Imam Syafi'i wakaf merupakan suatu ibadah yang disyari'atkan. Wakaf telah sah dilakukan apabila wakif telah menyatakan dengan perkataan *waqafu* (telah saya wakafkan), sekalipun tanpa adanya putusan hakim.²² Oleh karena itu, harta yang telah diwakafkan oleh wakif tidak mempunyai hak kepemilikan lagi. Hal ini dikarenakan kepemilikannya telah berpindah kepada Allah SWT. Dan tidak juga menjadi milik penerima wakaf, akan tetapi penerima wakaf boleh mengambil manfaatnya.

Menurut ulama Syafi'iyah, wakaf itu mengikat dan karenanya tidak bisa ditarik kembali, diperjualbelikan, digadaikan, dan diwariskan oleh wakif kepada pihak manapun. Dalam Pasal 225 Kompilasi Hukum Islam dikatakan bahwa pada dasarnya benda yang telah diwakafkan tidak dapat dilakukan perubahan atau penggunaan lain daripada yang dimaksud dalam ikrar wakaf. Sedangkan dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf mengatur bahwa suatu harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukarkan, dan dialihkan dalam bentuk pengalihan lainnya.

Terdapat pengecualian terhadap ketentuan-ketentuan yang melarang merubah suatu benda wakaf. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 yang menyebutkan bahwa pada dasarnya tanah hak milik yang telah diwakafkan tidak dapat diubah peruntukan ataupun penggunaannya kecuali ada hal-hal tertentu yang sangat memaksa. Pasal 225 ayat (2) Kompilasi Hukum Islam (KHI) juga menyebutkan bahwa perubahan terhadap peruntukan dan penggunaan benda-benda wakaf hanya dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan tertulis dari Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan

²² Sari Elsi Kartika, *Pengantar Hukum Zakat Dan Wakaf*, (Jakarta: PT.Grasindo, 2007), hlm.75.

berdasarkan saran dari Majelis Ulama Kecamatan dan Camat yang bersangkutan dengan alasan karena tidak sesuai lagi dengan tujuan wakaf seperti yang telah diikrarkan oleh wakif ataupun karena adanya kepentingan umum yang mendesak dan memaksa.

Perubahan terhadap harta benda yang diwakafkan dapat dilakukan menurut Hukum Islam dengan jalan *isthisan*, yaitu suatu cara menentukan hukum dengan jalan menyimpang dari ketentuan yang sudah ada demi keadilan dan kepentingan sosial yang menghendaki. Apabila suatu benda yang telah diwakafkan hendak ditukar sebagaimana disebut dalam Pasal 40 butir f Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf hanya dapat dilakukan sepanjang untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah dan telah memperoleh izin tertulis dari Menteri Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.

Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya wajib ditukar dengan dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Setiap perubahan yang terjadi terhadap harta benda wakaf termasuk perubahan atas peruntukannya maka *nadzir* wajib mendaftarkan kembali kepada instansi yang berwenang atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2.2.2.6 Pemberdayaan dan Pengembangan Wakaf

Salah satu pertimbangan dikeluarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2004 Tentang Wakaf adalah perlu ditingkatkan peran wakaf sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya bertujuan menyediakan berbagai sarana ibadah dan social, tetapi juga memiliki kekuatan ekonomis yang berpotensi, antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga perlu dikembangkan pemanfaatannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Supaya hal ini dapat berjalan dengan baik sebagaimana yang diharapkan maka perlu menggali dan mengembangkan potensi yang terdapat dalam pranata keagamaan yang memiliki manfaat ekonomis.

Dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf oleh *nadzir* dilaksanakan

sesuai dengan prinsip syariah dan dilakukan secara produktif, antara lain dengan cara pengumpulan, investasi, penanaman modal, produksi, kemitraan perdagangan, agrobisnis, pertambangan, perindustrian, pengembangan teknologi, pembangunan gedung, rumah sakit, pasar swalayan, pertokoan, perkantoran, sarana pendidikan atau sarana kesehatan, dan usaha-usaha yang tidak bertentangan dengan syariah. Dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf *nadzir* dilarang melakukan perubahan peruntukan harta benda wakaf kecuali atas dasar izin tertulis.

Pemberdayaan dan pengembangan wakaf produktif merupakan hal yang baru dalam perkembangan wakaf di Indonesia. Agar hal ini dapat terlaksana dengan baik, maka diperlukan organisasi pengelola wakaf yang mampu menjalin kemitraan dengan lembaga lain yang peduli terhadap dunia wakaf. Selama ini terlihat pemberdayaan dan pengembangan wakaf mengalami banyak hambatan dan rintangan, terutama dalam hal pengelolaan wakaf yang tidak produktif sehingga kurang dirasakan manfaatnya kepada masyarakat yang memperlukannya.

Oleh karena itu pemberdayaan dan pengembangan wakaf harus sesuai diarahkan kepada wakaf produktif melalui manajemen yang sesuai dengan syariat Islam dengan menggerakkan seluruh potensi yang terkait. Organisasi wakaf yang dikembangkan dalam peraturan perundang-undangan saat ini harus merespons segala persoalan yang dihadapi masyarakat pada umumnya dan umat Islam pada khususnya. Persoalan masyarakat yang paling mendasar adalah kemiskinan yang mempunyai dampak kepada masalah lain seperti kesehatan, pendidikan, dan pemenuhan hak-hak asasi manusia pada umumnya.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut maka perlu mengubah pola pikir masyarakat tentang pemahaman wakaf yang saat ini lebih terfokus kepada hal yang konsumtif seperti untuk kepentingan pembangunan sarana dan prasarana ibadah, misalnya masjid, mushala, madrasah, majelis taklim yayasan yatim piatu, kuburan dan sebagainya.

Pemahaman wakaf saat ini harus berorientasi kepada wakaf produktif, tidak hanya untuk kepentingan ibadah dan sosial tetapi lebih ditekankan kepada kepentingan masyarakat seperti pembangunan perumahan, perkantoran, pasar swalayan, industri, penanaman bibit unggul, perikanan, dan sebagainya yang

hasilnya digunakan untuk kepentingan masyarakat dalam menuntaskan kemiskinan.

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf ini telah mengakomodir segala hal yang berhubungan tentang wakaf menuju kepada wakaf produktif. Peraturan perundang-undangan ini telah mempersiapkan seluruh potensi wakaf yang ada di tanah air. Peraturan perundang-undangan ini telah mempersiapkan seluruh potensi wakaf yang ada di tanah air secara produktif bersamaan dengan lajunya perubahan struktur masyarakat modern yang lebih banyak bertumpu pada sektor industri. Wakaf harus dikembangkan secara optimal dengan pengelolaan professional produktif untuk mencapai hasil yang nyata dalam kehidupan masyarakat.

Langkah awal dalam melaksanakan wakaf produktif ini adalah dengan menghilangkan segala kendala yang dihadapi selama ini dalam mengelola wakaf terutama tidak produktifnya harta benda wakaf, *nadzir* yang kurang profesional dan administrasi pengelola wakaf yang tidak tertib. Semua harta wakaf yang mempunyai nilai komersil yang tinggi harus ditata kembali dan hasilnya disalurkan untuk kesejahteraan masyarakat.

Apabila konsep perwakafan sebagaimana yang telah diuraikan di atas dapat dilaksanakan dengan baik dan benar, maka dana wakaf yang diinvestasikan melalui Bank Syari'ah akan membangkitkan aktivitas ekonomi masyarakat lokal secara manusiawi, mengurangi imigrasi penduduk, dan mencegah petani dari kehilangan garapannya serta menyebarkan manfaat pembangunan secara lebih luas.

Untuk itu perlu dilengkapi standar-standar operasional yang mampu menciptakan secara cepat, tepat, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian dapat diharapkan bahwa wakaf bisa menjadi salah satu pilar dalam pembangunan ekonomi bangsa. Dengan adanya Undang-Undang yang baru ini juga diharapkan agar dapat lebih menjamin kesinambungan dan optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan benda wakaf sesuai dengan sistem ekonomi syariah yang sedang digalakkan saat ini. Diharapkan aset wakaf menjadi sumber pendanaan bagi pembangunan ekonomi Islam yang dapat menyejahterakan masyarakat.

Dibandingkan dengan pelaksanaan wakaf di negara-negara Islam, pelaksanaan wakaf di Indonesia masih jauh ketinggalan. Selama ini pelaksanaan wakaf di Indonesia masih berorientasi kepada sarana peribadatan seperti masjid, sekolah, kuburan, dan sarana keagamaan lainnya. Pengelolaan wakaf di beberapa negara Islam seperti Mesir, Arab Saudi, Qatar, Turki sudah dilakukan dengan manajemen yang baik, wakaf tidak lagi terfokus kepada sarana peribadatan, tetapi ruang lingkupnya sudah diperluas yakni seluruh harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang berwujud dan tidak berwujud, juga sudah dikenal adanya wakaf uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan transportasi, hak kekayaan intelektual, hak sewa, hak pakai, dan sejenisnya. Negara-negara Islam telah mengeluarkan berbagai peraturan untuk melindungi dan memberikan rasa aman kepada para pengelola wakaf dengan pengawasan yang cukup ketat.

2.3 ANALISA TERHADAP KEBERADAAN SURAT KUASA MUTLAK YANG MENJADI OBJEK SENGKETA PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR: 27/PK/AG/2008

2.3.1 Kasus Posisi

Kasus ini berawal dari keinginan Tuan Haji Anas Syamsi (Untuk selanjutnya disebut Penggugat) yang berniat untuk mewakafkan sebidang tanah berikut sebuah rumah tempat tinggal yang terletak di atas tanah tersebut kepada sebuah organisasi kemasyarakatan. Guna tujuannya tersebut Penggugat mendatangi Notaris untuk membuat sebuah Akta Pernyataan dan Kuasa yang berisi keinginannya untuk mengalihkan/menghibahkan/mewakafkan tanah dan rumah tinggal yang terletak di atasnya kepada organisasi kemasyarakatan tersebut.

Untuk kronologisnya, diawali dengan Penggugat pada bulan Agustus 1981 mendatangi Tergugat II dengan tujuan ingin mewakafkan sebidang tanah Verponding Indonesia Nomor Kahir 49/64 berikut sebuah rumah tempat tinggal seluas kurang lebih 120m² tahun pajak 1960 sampai 1964 yang batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam surat gugatan guna keperluan sosial, tempat ibadah

maupun tempat pertemuan dari warga Sulit Air Sepakat (SAS) dan tidak boleh dijual kepada pihak lain. Oleh karena itu Penggugat membuat surat penyerahan tertanggal 25 Agustus 1981.

Sulit Air Sepakat (SAS) adalah sebuah Perkumpulan yang mempunyai maksud dan tujuan untuk memajukan dan menyejahterakan kehidupan masyarakat Sulit Air dalam rangka pembangunan bangsa dan tanah air Indonesia. Demikian sebagaimana tercantum dalam Pasal III Anggaran Dasar Perkumpulan Sulit Air Sepakat sebagaimana tercantum dalam Akta Nomor 27 tertanggal 28 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Doctorandus Zarkasyi Nurdin, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah disahkan sebagai badan hukum berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-19.HT.01.03.TH.2007 serta telah diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Tanggal 8 Mei 2007 Nomor 37. Sulit Air sendiri adalah sebuah desa dengan luas daerah lebih-kurang 80 km² (delapan puluh kilo meter persegi) yang berada di balik bukit yang berseberangan dengan Danau Singkarak dan terletak di Kabupaten Solok Propinsi Sumatera Barat. Sebagian besar warga Desa Sulit Air .

Bahwa selanjutnya Penggugat mendatangi Kantor Notaris di Jakarta yaitu Notaris Yetty Taher Sarjana Hukum, yang beralamat di Panglima Polim V, Nomor 1-3 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan bersama-sama dengan penerima wakaf, yaitu:

1. Tuan DRS. Fathullah Salim (Ketua SAS Cabang Tanah Abang);
2. Tuan Ali Akbar (Sekretaris SAS Cabang Tanah Abang);
3. Tuan H. Darmawis (sekarang berada di Australia);
4. Tuan H. Saleh Nur (sekarang sudah tua dan sakit);
5. Tuan H. Muhammad Zein (sudah meninggal);

Bersama-sama mereka, Penggugat membuat Pernyataan Dan Kuasa dengan Akta Nomor 15 Tanggal 5 Oktober 1981 yang intinya Penggugat menyatakan mewakafkan sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat dan Organisasi Kemasyarakatan SAS Cabang Tanah Abang telah menyatakan menerima pernyataan tersebut dengan baik.

Bahwa kemudian rumah dan tanah tersebut dipergunakan oleh para Penerima Kuasa untuk kepentingan umat islam yaitu mushalla dan tempat pengajian serta dijadikan Sekretariat SAS Cabang Tanah Abang, Jakarta Pusat.

Bahwa Penyerahan wakaf belum terjadi sesuai dengan ketentuan hukum Islam sebagaimana diatur dalam Kompilasi Hukum Islam Bab III Pasal 223 ayat 1, 2, 3, dan 4, walaupun niat Penggugat tetap akan mewakafkan demi kepentingan umat, akan tetapi sebelum akta ikrar wakaf dibuat secara sah, telah terjadi penyimpangan yang dilakukan para Tergugat, sehingga Penggugat menuntut kembali haknya untuk diserahkan kepada pihak-pihak yang pantas menerimanya.

Bahwa penyimpangan yang terjadi adalah karena tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat dan penerima kuasa sesuai dengan Akta Nomor 15 Tanggal 5 Oktober 1981, Tergugat I dan Tergugat II melakukan pengikatan untuk tukar menukar dengan Tergugat III atas sebidang tanah dan bangunannya yang telah diwakafkan oleh Penggugat kepada para penerima wakaf.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan pengikatan tukar menukar dengan Tergugat III sesuai dengan Akta Notaris Nomor 13 tanggal 16 April 2002, yang mana kapasitas Tergugat I yaitu sebagai Ketua SAS Cabang Tanah Abang Jakarta Pusat setelah mendapat persetujuan melalui Musyawarah Besar (MUBES) Organisasi SAS Nomor 15 tanggal 31 Januari 2001 yang dibuat dihadapan Doctorandus Zarkasyi Nurdin Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan surat kuasa dibawah tangan dari Dewan Pimpinan Pusat Organisasi SAS Nomor 06/DPP-SAS/III/2002 tanggal 22 Maret 2004.

Bahwa di dalam Akta Pengikatan Untuk Tukar Menukar Nomor 13 tanggal 16 April 2002 yang dibuat di hadapan Tergugat IV (Notaris Hj. Sri Dewi) di Bogor, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik atas tanah Verponding Indonesia Nomor Kohir 49/64 tahun pajak 1960 sampai dengan 1964 seluas 120m².

Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Pengikatan Tukar Menukar, selanjutnya pada tanggal 20 Februari 2003 Tergugat I dengan Tergugat III membuat berita acara serah terima RUKO Blok F Tanah Abang No.13/BAST/MCPW/II/03 terletak di Komplek RUKO Blok F Tanah Abang,

Jalan Kebon Jati, Jakarta Pusat nomor RUKO 98-A, Type Bangunan RUKO 3 lantai, luas tanah 4,20m² x 10m², luas bangunan standar kurang lebih 126 m².

Bahwa Penggugat akhirnya mengetahui hal tersebut diatas. Kemudian Penggugat melayangkan surat kepada Tergugat II tanggal 23 Maret 2002 yang isinya adalah bahwa Penggugat sebagai pemberi wakaf tidak setuju dengan adanya tukar guling tersebut, karena sudah melenceng dari segi kegunaannya yaitu yang satu untuk tempat umat menyembah ALLAH SWT sedangkan yang satu lagi untuk kepentingan bisnis.

Bahwa surat-surat asli tentang penyerahan dan surat pernyataan dan kuasa masih berada di tangan turut Tergugat I, tetapi ternyata Yergugat IV telah berani membuat Akta Tukar Menukar yang berdasarkan keputusan rapat Tergugat II, atas terjadinya hal tersebut Penggugat mendesak Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan tukar menukar tersebut dan untuk itu Penggugat meminta Tergugat IV untuk membuktikan bahwa surat-surat asli ada pada Tergugat IV, sehingga Tergugat IV berani membuat Akta Tukar Menukar antara Tergugat I dan Tergugat III.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mendapat jawaban yang memuaskan dari Tergugat III, kemudian Penggugat pada tanggal 9 April 2002 mengirimkan surat kepada Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Majelis Ulama Indonesia (MUI) Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan Mushala di Jakarta untuk memohon perlindungan hukum.

Bahwa kemudian pada tanggal 6 Mei 2002 Majelis Ulama Indonesia Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui suratnya Nomor 474/MUI-DKI/V/2002 menjawab surat Penggugat yang isinya antara lain "pada dasarnya tanah atau benda lain yang telah diwakafkan tidak boleh dijual belikan, dihabiskan dan/atau diwariskan". Akhirnya Majelis Ulama Indonesia Daerah Khusus Ibukota Jakarta berkesimpulan bahwa penjualan tanah wakaf milik Mushala Silit Air Sepakat yang terletak di Jati Baru Gang 6, Tanah Abang, Jakarta Pusat oleh Ketua SAS (Tergugat I) kepada Developer PT.Multi Cipta Permai Wirasta (Tergugat III) adalah tidak sah dan Penggugat tidak menyetujui hal tersebut, kecuali jika Pihak Tergugat III menggantikannya dengan masjid yang lebih besar di lokasi Tanah Abang.

Bahwa kemudian Penggugat menyatakan kepada penerima wakaf untuk minta penjelasan dan pertanggungjawaban mengenai tukar guling kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan akhirnya dihasilkan sebuah kesepakatan bahwa para turut Tergugat sebagai penerima wakaf bersedia mendirikan mushala pengganti di Jalan Jati Baru 6, Tanah Abang, Jakarta Pusat, kemudian dibuat surat pernyataan antara penerima wakaf dengan Penggugat pada tanggal 10 Juni 2003 di Palembang.

Bahwa setelah Penggugat menerima surat balasan dari Majelis Ulama Indonesia pada tanggal 26 Agustus 2002, Penggugat mengirim surat kepada Walikota Jakarta Pusat, perihal ketidaksetujuan tanah wakaf mushala dijadikan RUKO Tanah Abang dan Penggugat mendapat keterangan bahwa Kantor Camat dengan para aparatnya sudah mengadakan rapat dengan Pengurus SAS (Tergugat II) Tanah Abang agar tempat ibadah diganti tempat ibadah. Dengan demikian berdasarkan persetujuan dari Majelis Ulama Indonesia dan hasil rapat Camat diputuskan mushala tetap harus dibangun. Setelah mendapatkan lokasi sebagai pengganti mushala di atas tanah milik Bapak Lan yang jaraknya kurang lebih 100m dari lokasi mushala SAS yang lama, maka Penggugat beserta dengan Tergugat II dan Tergugat III mendatangi Tergugat IV untuk secara lisan dan tertulis minta agar membatalkan Akta Tukar Guling tersebut.

Bahwa Penggugat tidak melihat itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mengenai mushala yang seharusnya dibangun, kemudian Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2002 mengirim surat kepada Menteri Agama Republik Indonesia dan Direktur Wakaf Departemen Agama Pusat di Jakarta perihal perlindungan hukum yang isinya kepada Menteri Agama memerintahkan kepada pihak Developer untuk membuat sebuah masjid di lokasi Tanah Abang seperti Keputusan Hasil Rapat Camat dengan Tergugat II serta sesuai dengan fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang tidak diindahkan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III.

Bahwa Penggugat tidak pernah mendapat jawaban atas surat-surat yang dikirimkan kepada pihak-pihak dan aparat-aparat yang terkait dalam urusan mushala ini, juga jawaban dari pihak Walikota Jakarta Pusat yang sudah sering

mengadakan rapat dan pertemuan dan akhirnya pihak walikota mengatakan bahwa Walikota hanyalah fasilitator.

Bahwa jelas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, untuk itu Penggugat menuntut kembali sebidang tanah dan bangunannya yang telah diwakafkan sebagaimana tersebut di atas.

Bahwa Penggugat mencabut/membatalkan wakaf yang telah diberikan kepada turut Tergugat I dan turut Tergugat II yang dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena Penggugat kecewa niat mulia Penggugat disalahgunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk kepentingan bisnis.

2.3.2 Analisa Yuridis

Salah satu bentuk pemberian kuasa dapat diberikan dalam rangka menyelenggarakan kepentingan seseorang yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah, yaitu dengan dilakukannya pembuatan surat kuasa mutlak. Hak-hak atas tanah memiliki peranan dan kedudukan yang penting dalam kehidupan masyarakat. Oleh karena itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) mengatur dan memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemilik/pengelola tanah.

Setiap hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai atau menggunakan tanah dihakinya, dengan pengertian bahwa pemegang hak atas tanah tersebut berhak untuk menguasai, menggunakan, mengambil manfaat, dan termasuk juga untuk mengalihkan, atau membebankan suatu hak terhadap suatu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemindahan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu penerima hak, dan perbuatan hukum pemindahan atas tanah disebut dengan peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak terjadi saat penandatanganan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan PPAT), sehingga akta tersebut dalam pengertian pembuktiannya baik formil maupun materiil terhadap pihak ketiga harus menjamin kepastian hukumnya. Peralihan hak juga harus dapat

diselenggarakan diselenggarakan secara sederhana, cepat, murah, aman, dan dapat dipahami masyarakat dan sesuai dengan hukum adat. Hal yang paling penting diperhatikan ialah pejabat yang akan membuat akta tersebut adalah pejabat yang berwenang dan dapat diterima oleh masyarakat untuk membuat perjanjian-perjanjian yang menyangkut perbuatan hukum mengenai tanah.

Oleh karenanya seseorang PPAT maupun Notaris harus mempunyai kemampuan yang memungkinkan dan memadai agar akta yang dibuatnya mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 94 ayat (2) mengatur bentuk-bentuk peralihan hak atas tanah yang akan mengakibatkan perubahan terhadap data yuridis atas tanah, yang salah satunya yaitu peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), dan perbuatan hukum pemindahan lainnya. Peralihan hak tersebut harus dituangkan dalam akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Akta yang dimaksud adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah dan Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan.

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan tegas mengatur bahwa hibah merupakan suatu perjanjian dimana pemberi hibah semasa hidupnya menyerahkan suatu benda kepada penerima hibah yang dilakukan secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali.

Pasal 40 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf mengatur bahwa suatu harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang untuk dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukarkan, dan dialihkan dalam bentuk pengalihan lainnya.

Pada kenyataannya perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah banyak ditemukan adanya pemberian kuasa penuh, luas, dan mutlak, yang dibuat baik dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta notariil. Kuasa semacam ini tidak mendapatkan pengertian maupun pengaturan secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pemberian kuasa seperti ini pada

dasarnya bukan disebabkan karena pihak pemberi kuasa tidak cakap melakukan perbuatan hukum, atau bilapun ia cakap ia tidak berkeinginan untuk mewakilkan tindakan hukum atas tanahnya kepada penerima kuasa.

Kuasa mutlak merupakan surat kuasa yang isinya berbunyi, terdapat kata atau ditangkanya maksud, bahwa kuasa yang penuh, luas, dan mutlak ini tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun terhadap hak atas tanah yang menjadi objek persetujuan itu sedangkan menurut hukum penerima kuasa tidak berhak memiliki tanah tersebut. Pada umumnya pembuatan kuasa ini dilakukan karena terpaksa dan pemberi kuasa tidak sungguh-sungguh ingin memindahkan hak atas tanahnya baik kepada penerima kuasa maupun pihak lain.

Pada tanggal 6 Maret 1982 telah dikeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Pengeluaran Instruksi ini dilatarbelakangi adanya penyalahgunaan penggunaan kuasa mutlak tersebut, diantaranya terhadap ketentuan mengenai penetapan luas tanah pertanian yang tercantum dalam UUPA, pemilikan hak atas tanah oleh subjek hukum tertentu menurut UUPA yaitu larangan pemilikan tanah oleh orang asing atas tanah hak milik, serta ketentuan mengenai pengenaan pajak atas tanah.

Dalam perkembangan hukum perjanjian telah diakui asas kebebasan berkontrak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan mengenai kebebasan berkontrak ini juga meliputi pemberian kuasa. Akan tetapi penegakan asas kebebasan berkontrak tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan penyelundupan hukum dan nyata-nyata bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Meskipun larangan ini dituangkan dalam bentuk Instruksi Menteri, dalam konstelasi perundang-undangan Instruksi ini tergolong dalam salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Pengertian kuasa mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut adalah kuasa yang mengandung unsur-unsur tidak dapat ditarik kembali oleh

pemberi kuasa dan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Berdasarkan Instruksi Menteri tersebut, Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu telah dilarang untuk membuat atau menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah dan juga melarang pejabat-pejabat yang berhubungan dengan pengurusan pertanahan untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Alasan kuat adanya larangan penggunaan surat kuasa mutlak tersebut jelas disebutkan dalam huruf c Konsideran Instruksi yang dimaksud, yaitu untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak. Tindakan yang seperti itu merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha pemerintah dalam menertibkan status dan penggunaan tanah.

Dalam hal terjadi sebuah perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah, harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat guna menjamin kepastian hukum dan pemeliharaan data atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut, karena surat kuasa yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, sedangkan akta PPAT yang dibuat berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum. Penolakan pendaftaran oleh Kepala Kantor Pertanahan tersebut dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasan-alasan penolakannya dan disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonannya.

Penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan atas kuasa mutlak itu dapat menimbulkan kerugian pada pihak pembeli dikemudian hari,

terutama dalam penerbitan surat tanda bukti hak dan penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan kuasa mutlak, karena sejak dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, keberadaan kuasa mutlak sudah tidak berlaku lagi sepanjang berkenaan dengan pemindahan hak atas tanah.

Dalam studi kasus penulisan ini peralihan hak atas tanah dari Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah semula yang memberikan tanahnya kepada Tergugat I sebagai nadzir dari tanah yang diwakafkan oleh Penggugat dapat disimpulkan belum terjadi secara sah dan penuh. Hal ini disebabkan surat kuasa mutlak yang diberikan Penggugat sebagai bukti telah diserahkannya tanah milik penggugat untuk diwakafkan kepada Organisasi Kemasyarakatan Sulit Air Sepakat yang saat itu diwakili oleh Tergugat I tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta ini.

Tidak dilakukannya pembuatan Akta Ikrar Wakaf sebagai tindak lanjut dibuatnya surat kuasa mutlak dalam kasus ini menyebabkan pula tidak dapat didaftarkan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah wakaf yang terjadi dalam kasus ini. Hal ini disebabkan yang menjadi dasar untuk kepentingan pendaftaran tanah yang telah diwakafkan ke kantor pertanahan setempat yaitu adanya Akta Ikrar Wakaf tidak terpenuhi.

Tidak dapat didaftarkannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah wakaf tersebut ke kantor pertanahan setempat menimbulkan pula suatu akibat berupa tidak diakuinya adanya wakaf yang pada kenyataannya telah terjadi dengan dibuatnya surat kuasa mutlak yang bersangkutan. Hal ini disebabkan karena menurut ketentuan pertanahan yang berlaku di Indonesia diatur bahwa suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah terjadi pada saat telah ditandatangani akta yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut oleh PPAT ataupun pejabat lainnya yang berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah, dalam hal ini untuk perbuatan hukum pemindahan hak berupa wakaf dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.

Akta pemindahan hak atas tanah yang telah dibuat oleh pejabat yang berwenang tersebut harus ditindaklanjuti dengan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat

akta-akta berkaitan dengan tanah atau dalam kasus ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf yang berwenang untuk membuat akta berkaitan dengan wakaf. Hal ini guna memenuhi ketentuan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengharuskan PPAT untuk wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Pendaftaran tanah ini merupakan satu kesatuan dengan pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT ataupun pejabat lain yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah dan merupakan syarat publisitas, yaitu agar diketahui oleh masyarakat umum perihal perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang sudah terjadi.

Selain itu Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang berkaitan dengan mengkonstatir keinginan para pihak yang berkepentingan hendaknya selalu memperhatikan kata-kata yang digunakan dalam akta yang dibuatnya dan menuliskan kata yang spesifik sehingga tidak menimbulkan penafsiran ganda bagi masing-masing pihak, yang nantinya sangat mungkin untuk timbul sengketa dikemudian hari karena masing-masing pihak menafsirkan kata-kata dalam akta dengan penafsiran yang paling menguntungkan bagi masing-masing pihak.

Akta Notaris sebagai alat bukti otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan,

Dalam kasus ini Akta Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris menimbulkan penafsiran yang berbeda bagi masing-masing pihak. Hal ini disebabkan penggunaan kata-kata “ menyerahkan/menghibahkan/mewakafkan “ disandingkan secara bersama-sama dengan tujuan untuk mengalihkan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah semula kepada penerima kuasa mutlak.

Hal ini tidak dapat dibenarkan karena pada dasarnya meskipun sama-sama merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, baik hibah maupun wakaf memiliki pemahaman yang jauh berbeda dan sedikit bertentangan satu dengan yang lainnya.

Hibah tidak memiliki tujuan yang sama bagi setiap hibah yang terjadi, semua tergantung dari niat dan keinginan dari pemberi hibah. Sedangkan wakaf memiliki tujuan yang jelas dan spesifik yaitu guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.



BAB 3 SIMPULAN DAN SARAN

3.1 Simpulan

Berdasarkan permasalahan yang telah diajukan dalam Bab 1 serta penjelasan yang diuraikan dalam Bab 2, maka dapat diambil simpulan sebagai berikut:

1. Kuasa mutlak yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah untuk memindahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain setelah diberlakukan secara efektif Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang mengatur larangan penggunaan surat kuasa mutlak yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tidak dapat dijadikan dasar bahwa suatu peralihan hak atas tanah sudah terjadi.

Adapun terhadap kuasa mutlak yang menjadi objek penelitian dalam penulisan ini yang dibuat sebelum dikeluarkannya Instruksi Menteri tersebut dapat dijadikan dasar telah beralihnya suatu hak atas tanah namun hanya digunakan sebagai salah satu bukti penguat bahwa telah dilakukan sebuah peristiwa yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah dan harus dilakukan sebuah proses lain sebagai kelanjutan dari adanya surat kuasa mutlak tersebut yaitu dengan pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang ditunjuk oleh negara berwenang untuk membuat akta berkaitan dengan tanah agar peralihan hak atas tanah tersebut telah sah dilakukan.

2. Surat kuasa mutlak yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah sebelum dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan

Universitas Indonesia

Hak Atas Tanah seperti dalam surat kuasa mutlak yang menjadi objek penelitian dalam penulisan ini tidak dapat dicabut kembali.

Saran

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang diberi tugas untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, diharapkan untuk segera menindaklanjuti Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dengan Peraturan Pemerintah yang mengatur tindak lanjut mengenai hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena meskipun dalam konstelasi perundang-undangan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut tergolong dalam salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah, namun sangat perlu dan akan lebih efektif jika hal-hal mengenai kuasa mutlak tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan yang memiliki tingkat yang lebih tinggi seperti dalam bentuk Undang-Undang sehingga akan lebih memudahkan sosialisasi peraturan tersebut dalam masyarakat, khususnya bagi para praktisi di bidang hukum pertanahan.

DAFTAR REFERENSI

I. BUKU

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung : PT.Refika Aditama, 2008.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2008.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jilid I. Edisi Revisi. Jakarta : Djambatan, 2007.
- Koesoemawati, Ira, Yunirman Rijan. *Ke Notaris*. Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009.
- Mamudji, Sri. *et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2003.
- Pamungkas, Rini. *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*. Jakarta : Gradien Mediatama, 2009.
- Sari, Elsi Kartika. *Pengantar Hukum Zakat Dan Wakaf*. Jakarta : PT.Grasindo, 2006.
- Suhardana, F.X. *Contract Drafting*. Yogyakarta : Universitas Atmajaya Yogyakarta, 2008.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.
- R.Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 1995.
- Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta : Visimedia, 2009.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bergerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh

Subekti, Jakarta : PT.Pradna Paramita, 2004.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Wakaf*, No.41 Tahun 2004.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, No.30 Tahun 2004.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*,
No.5 Tahun 1960.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, No.24 Tahun
1997.

Indonesia, *Kompilasi Hukum Islam*.





LAMPIRAN



PUTUSAN

No. 27 PK/AG/2008

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata agama dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

Tn. H. ANAS SYAMSI, bertempat tinggal di Lorong Mandiri No. 1/B, R.T. 001/001, Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I;

melawan:

1. PT. MULTI CIPTA PERMAI WIRASTA, berkedudukan di Komplek Duta Merjin Blok E, No. 19-20, Jalan Gajah Mada 3-5, Jakarta Pusat;
2. Hj. SRI DEWI, S.H., Notaris/PPAT, beralamat di Jalan A. Yani No. 17 Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NURATIH, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Alu-Alu No. 5, Rawamangun, Jakarta Timur; para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi/Tergugat III dan IV/Pembanding II dan I-Terbanding IV;

dan:

1. Tn. YUSMAN, bertempat tinggal di Jalan Kebon Kacang 41, R.T. 014/008, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
2. DPC. SULIT AIR SEPAKAT (SAS) CABANG TANAH ABANG, berkedudukan di Jati Baru Gang 6, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
3. Tn. ALI AKBAR, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan Ilir, Gang V R.T. 03/08 No. 28, Kemanggisan Palmerah, Jakarta Barat;
4. Tn. FATHULLAH SALIM, bertempat tinggal di Jalan Pepera No. 459, R.T. 008/03, Kelurahan 20 Ilir D. III, Kecamatan Ilir Tinggi I, Palembang; para turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para turut Termohon Kasasi/Tergugat I-II, turut Tergugat I-II/Terbanding II, III dan para



turut Terbanding-Pembanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 392 K/AG/2006 tanggal 28 Februari 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Pemohon Kasasi/Tergugat III dan IV/Pembanding II dan I-Terbanding IV dengan posita gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat pada bulan Agustus 1981 mendatangi Tergugat II dengan tujuan ingin mewakafkan sebidang tanah Verponding Indonesia No. Kohir 49/64 berikut sebuah rumah tempat tinggal seluas \pm 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) tahun pajak 1960 sampai 1964 yang batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam surat gugatan, guna keperluan sosial, tempat ibadah maupun tempat pertemuan dari warga Suli Air Sepakat (SAS) dan tidak boleh dijual kepada pihak lain, untuk itu Penggugat membuat surat penyerahan tertanggal 25 Agustus 1981 (P-2);

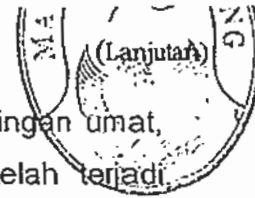
Bahwa selanjutnya Penggugat mendatangi Kantor Notaris di Jakarta yaitu Yetty Taher, S.H., yang beralamat di Jalan Panglima Polim V, No. 1-3 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan bersama-sama dengan penerima wakaf yakni:

1. Drs. Fathullah Salim (Ketua SAS Cabang Tanah Abang);
2. Ali Akbar (Sekretaris SAS Cabang Tanah Abang);
3. Tn. H. Darmawis (sekarang berada di Australia);
4. Tn. H. Saleh Nur (sekarang sudah tua dan sakit);
5. Tn. H. Muhammad Zein (sudah meninggal);

Bersama dengan mereka, Penggugat membuat Pernyataan dan Kuasa dengan Akte No. 15 tanggal 5 Oktober 1981 yang intinya Penggugat menyatakan mewakafkan sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat dan SAS Cabang Tanah Abang telah menyatakan menerima dengan baik (P-3);

Bahwa kemudian rumah dan tanah tersebut dipergunakan oleh para Penerima Kuasa untuk kepentingan Umat Islam yaitu untuk Mushalla dan tempat pengajian serta dijadikan Sekretariat SAS Cabang Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Bahwa penyerahan wakaf belum terjadi sesuai dengan ketentuan hukum Islam (Kompilasi Hukum Islam Bab III Pasal 223 ayat 1, 2, 3 dan 4),



walaupun niat Penggugat tetap akan mewakafkan demi kepentingan umat, akan tetapi sebelum akta ikrar wakaf dibuat secara sah, telah terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh para Tergugat, sehingga Penggugat menuntut kembali haknya untuk diserahkan kepada pihak-pihak yang pantas menerimanya;

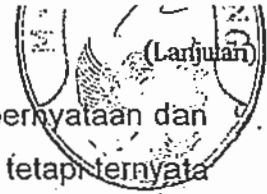
Bahwa penyimpangan yang terjadi adalah karena tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat dan penerima kuasa sesuai dengan Akta No. 15 tanggal 5 Oktober 1981, Tergugat I dan Tergugat II melakukan pengikatan untuk tukar menukar dengan Tergugat III atas sebidang tanah dan bangunannya yang telah diwakafkan oleh Penggugat kepada para Penerima wakaf;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan pengikatan tukar menukar dengan Tergugat III sesuai dengan Akta Notaris No. 13 tanggal 16 April 2002, yang mana kapasitas Tergugat I yaitu sebagai Ketua SAS Cabang Tanah Abang, Jakarta Pusat setelah mendapat persetujuan melalui Musyawarah Besar (MUBES) Organisasi SAS No. 15 tanggal 31 Januari 2001 yang dibuat di hadapan Drs. Zarkasyi Nurdin, S.H., Notaris di Jakarta dan surat kuasa di bawah tangan dari Dewan Pimpinan Pusat Organisasi SAS No. 06/DPP-SAS/III/2002 tanggal 22 Maret 2002 (P-4);

Bahwa di dalam akta pengikatan untuk tukar menukar No. 13 tanggal 16 April 2002 yang dibuat di hadapan Tergugat IV (Notaris Hj. Sri Dewi) di Bogor, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik atas tanah Verponding Indonesia No. Kahir 49/64 tahun pajak 1960 sampai dengan 1964 seluas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi);

Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat III membuat akta pengikatan tukar menukar, selanjutnya pada tanggal 20 Februari 2003 Tergugat I dengan Tergugat III membuat berita acara serah terima RUKO Blok F Tanah Abang No. 013/BAST/MCPW/II/03 terletak di Komplek RUKO Blok F Tanah Abang, Jalan Kebon Jati, Jakarta Pusat nomor RUKO 98-A, Type Bangunan RUKO: 3 lantai, luas tanah 4,20 m x 10 M², luas bangunan standar ± 126 M² (P-5);

Bahwa Penggugat akhirnya mengetahui hal tersebut di atas, kemudian Penggugat melayangkan surat kepada Tergugat II tanggal 23 Maret 2002 yang isinya adalah bahwa Penggugat sebagai pemberi wakaf tidak setuju dengan adanya tukar guling tersebut, karena sudah melenceng dari segi kegunaannya yaitu yang satu untuk tempat umat menyembah Allah SWT dan yang satu lagi untuk urusan bisnis (P.6);



Bahwa surat-surat asli tentang penyerahan dan surat pernyataan dan kuasa (P.1 dan P.2) masih berada di tangan turut Tergugat I, tetapi ternyata Tergugat IV telah berani membuat akta tukar menukar yang berdasarkan keputusan rapat Tergugat II, atas terjadinya hal tersebut Penggugat mendesak Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak melakukan tukar menukar tersebut dan untuk itu Penggugat mensommer Tergugat IV untuk membuktikan bahwa surat-surat asli ada pada Tergugat IV, sehingga Tergugat IV berani membuat akta tukar menukar antara Tergugat I dan Tergugat III;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mendapat jawaban yang memuaskan dari Tergugat III, kemudian Penggugat pada tanggal 9 April 2002 mengirim surat kepada Gubernur DKI, Majelis Ulama Indonesia (MUI) DKI dan Dewan Masjid dan Mushalla di Jakarta, untuk mohon perlindungan hukum (P-7);

Bahwa kemudian pada tanggal 6 Mei 2002 Majelis Ulama Indonesia DKI melalui suratnya No. 474/MUI-DKI/IV/2002 menjawab surat Penggugat yang isinya antara lain "pada dasarnya tanah atau benda lain yang telah diwakafkan tidak boleh dijual belikan, dihabiskan dan/atau diwariskan". Akhirnya Majelis Ulama Indonesia DKI berkesimpulan, bahwa penjualan tanah wakaf milik Mushalla SAS yang terletak di Jati Baru Gang 6, Tanah Abang, Jakarta Pusat oleh Ketua SAS (Tergugat I) kepada Developer PT. Multi Cipta Permai Wirasta (Tergugat III) adalah tidak sah dan Penggugat tidak menyetujui hal tersebut, kecuali jika pihak Tergugat III menggantikannya dengan mesjid yang lebih besar di lokasi Tanah Abang (P-8);

Bahwa kemudian Penggugat menyatakan kepada Penerima Wakaf untuk minta penjelasan dan pertanggungjawaban mengenai tukar guling kepada turut Tergugat I dan turut Tergugat II dan akhirnya dihasilkan sebuah kesepakatan bahwa para turut Tergugat sebagai Penerima Wakaf bersedia mendirikan Mushalla pengganti di Jalan Jati Baru 6, Tanah Abang, Jakarta Pusat, kemudian dibuat surat pernyataan antara Penerima Wakaf dengan Penggugat pada tanggal 10 Juni 2003 di Palembang (P-9);

Bahwa setelah Penggugat menerima surat balasan dari Majelis Ulama Indonesia, pada tanggal 26 Agustus 2002 Penggugat mengirim surat kepada Walikota Jakarta Pusat, perihal ketidak setujuan tanah wakaf Mushalla dijadikan RUKO Tanah Abang dan Penggugat mendapat keterangan bahwa Kantor Camat dengan para aparatnya sudah mengadakan rapat dengan Pengurus SAS (Tergugat II) Tanah Abang agar tempat ibadah diganti dengan



tempat ibadah. Dengan demikian berdasarkan persetujuan dari Majelis Ulama Indonesia dan hasil rapat Camat diputuskan Mushalla tetap harus dibangun. Setelah mendapatkan lokasi sebagai pengganti Mushalla di atas tanah milik bapak Lan yang jaraknya \pm 100 m. dari lokasi Mushalla SAS yang lama, maka Penggugat beserta dengan Tergugat II dan Tergugat III mendatangi Tergugat IV untuk secara lisan dan tertulis minta agar membatalkan akta tukar guling tersebut (P-10);

Bahwa Penggugat tidak melihat itikad baik dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengenai Mushalla yang seharusnya dibangun, kemudian Penggugat pada tanggal 24 Oktober 2002 mengirim surat kepada Menteri Agama RI dan Direktur Wakaf Departemen Agama Pusat di Jakarta, perihal mohon perlindungan hukum yang isinya kepada Menteri Agama memerintahkan kepada pihak Developer untuk membuat sebuah Masjid di lokasi Tanah Abang seperti Keputusan Hasil Rapat Camat dengan Tergugat II serta sesuai dengan fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang tidak diindahkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (P-11);

Bahwa Penggugat tidak pernah mendapatkan jawaban atas surat-surat yang dikirimkan kepada pihak-pihak dan aparat-aparat yang terkait dalam urusan Mushalla ini, juga jawaban dari pihak Walikota Jakarta Pusat yang sudah sering mengadakan rapat dan pertemuan, dan akhirnya pihak Walikota mengatakan bahwa Walikota hanyalah fasilitator, Penggugat merasa bahwa Walikota berpihak kepada Tergugat III, sehingga kepentingan umat dan surat Menteri Agama No. MA/240/2003 tanggal 29 Juli 2003 diabaikan. Akhirnya Penggugat mengirim surat kepada Menteri Dalam Negeri di Jakarta, perihal tanah wakaf Mushalla dijual di lokasi Pasar Tanah Abang;

Bahwa jelas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, untuk itu Penggugat menuntut kembali sebidang tanah dan bangunannya yang telah diwakafkan sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa Penggugat mencabut/membatalkan wakaf yang telah diberikan kepada turut Tergugat I dan turut Tergugat II yang dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena Penggugat kecewa niat mulia Penggugat disalahgunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk kepentingan bisnis;

Bahwa turut Tergugat I dan turut Tergugat II sebagai Nadzir dan pengelola telah melanggar kewajiban dan hak-hak Nadzir, yang tertulis dengan jelas dalam Pasal 220 Kompilasi Hukum Islam yang berbunyi: "*Nadzir berkewajiban untuk mengurus dan bertanggung jawab ... dstnya*";

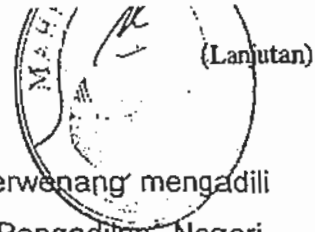
Bahwa Penggugat menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas kelambatan melaksanakan putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat agar memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum surat penyerahan di bawah tangan tanggal 25 Agustus 1981;
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Pernyataan dan Kuasa dengan Akta No. 15 tertanggal 5 Oktober 1981 yang dibuat oleh Yetty Taher, S.H., Notaris di Jakarta;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Tukar Menukar No. 13 tanggal 16 April 2002 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat IV;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dan atau menggantikannya dengan tanah lain yang layak dan wujud yang di atasnya berdiri bangunan Masjid untuk diwakafkan kembali oleh Penggugat kepada pihak lain;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu secara serta merta, meskipun ada verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij Voorraad) serta mengenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) atas keterlambatannya melaksanakan putusan ini;
8. Memerintahkan kepada para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV), turut Tergugat I dan turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini;
9. Membebaskan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau: Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III dan IV telah mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:



EKSEPSI TERGUGAT I DAN II:

Bahwa Pengadilan Agama Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini, karena seharusnya menjadi wewenang Pengadilan Negeri, sebagaimana Pasal 49 ayat 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang kedudukan kewenangan dan acara Peradilan Agama;

Bahwa Tergugat I dan II dengan Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum, kapasitas dan legal standing dengan perkara ini;

Bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena Tergugat I dan II dalam melakukan tindakan hukum dalam perkara ini adalah dalam kedudukan sebagai pengurus Cabang SAS Tanah Abang sebagai bahagian dari Organisasi Kemasyarakatan Induk yaitu Organisasi SAS;

EKSEPSI TERGUGAT III DAN IV:

Bahwa berdasarkan Pasal 49 ayat 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1989, Pengadilan Agama Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena yang berperkara dalam hal ini bukan hanya orang Islam, tetapi menyangkut Tergugat II selaku Lembaga/Organisasi Kemasyarakatan dan Tergugat III serta Tergugat IV adalah selaku badan hukum Perseroan Terbatas yang kedua-duanya adalah badan hukum, oleh karena itu yang berwenang adalah Pengadilan Negeri;

Bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap, karena seharusnya Notaris Yetty Taher, S.H., juga diikut sertakan dalam perkara ini;

Bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena dalam Akta Pengikatan untuk tukar menukar tanggal 16 April 2002 No. 13 yang dibuat di hadapan Hj. Sri Dewi, S.H., Notaris di Bogor, khususnya Pasal 6 yang berbunyi: "Apabila Sertifikat atas tanah ... dstnya". Jadi dalam hal ini Tergugat III dan IV tidak layak dijadikan Tergugat, paling maksimal hanya sebagai turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Tergugat mohon kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat agar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan II mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

GUGATAN REKONVENSI TERGUGAT I:

Bahwa tindakan Penggugat yang telah melibatkan, menggugat dan menuntut pribadi Tergugat I adalah tindakan pencemaran nama baik dan merupakan yang sangat tidak terpuji, baik dari sudut pandang moralitas



agama maupun hukum yang berlaku;

Bahwa dengan demikian jelas perbuatan Penggugat yang telah menuduh pribadi Tergugat I terlibat dalam urusan tukar menukar asset SAS Cabang Tanah Abang dengan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan moral, nama baik, harkat dan martabat pribadi dan kedudukan Tergugat I;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I mohon kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan moral, nama baik, harkat dan martabat pribadi dan kedudukan Tergugat I;
2. Menghukum Penggugat untuk mengganti kerugian moral dan materil yang diderita Tergugat I seluruhnya sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
3. Menghukum Penggugat untuk memasang iklan permohonan maaf kepada Tergugat I dalam 1 halaman penuh pada media resmi organisasi SAS Majalah Suara SAS, pada waktu dan edisi setelah terbitnya keputusan perkara ini;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi;
5. Menghukum Penggugat untuk memikul seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

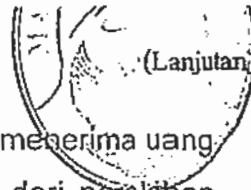
Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

GUGATAN REKONVENSII TERGUGAT II:

Bahwa tindakan Penggugat yang telah melibatkan, menggugat dan menuntut pribadi Tergugat II adalah tindakan pencemaran nama baik dan merupakan yang sangat tidak terpuji, baik dari sudut pandang moralitas agama maupun hukum yang berlaku;

Bahwa dengan demikian jelas perbuatan Penggugat yang telah menuduh pribadi Tergugat II terlibat dalam urusan tukar menukar asset SAS Cabang Tanah Abang dengan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan moral, nama baik, harkat dan martabat pribadi dan kedudukan Tergugat II;

Bahwa Penggugat melalui suratnya tanggal 20 Juni 2002 kepada Dewan Pimpinan Pusat Sulit Air Sepakat (DPP-SAS) dan ditembuskan kepada berbagai Instansi, termasuk kepada Tergugat II telah menyebarkan



keterangan bohong yang mengatakan bahwa DPP-SAS telah menerima uang dari Tergugat II sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari perolehan hasil jual beli Mushalla SAS Tanah Abang, pada hal uang tersebut adalah merupakan sumbangan resmi dari Tergugat II kepada DPP-SAS, yang pada saat itu sedang melaksanakan pembangunan Gedung DPP-SAS di Jalan Saharjo No. 115 BX Tebet, Jakarta Selatan, selain itu sumbangan tersebut juga resmi dan dimuat dalam Bulletin Suara SAS yang merupakan media resmi organisasi SAS;

Bahwa dengan demikian perbuatan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan moral, nama baik, harkat dan martabat serta kedudukan Tergugat II;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat II mohon kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Menghukum Penggugat mengganti kerugian moral Tergugat II sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
4. Membebaskan Penggugat untuk memikul seluruh biaya perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat No. 328/Pdt.G/2004/PA.JP tanggal 30 Juni 2005 M. bertepatan dengan tanggal 24 Jumadil Awal 1426 H. adalah sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi para Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama berwenang untuk mengadili perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan akta tukar menukar No. 13 tanggal 16 April 2002 yang dikeluarkan oleh Notaris Hj. Sri Dewi, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II (DPC-SAS Cabang



Tanah Abang) untuk menyerahkan RUKO yang terletak di Komplek RUKO Blok F No. 98 A Type bangunan 3 ½ lantai di atas tanah panjang 11,97 m, lebar 4,26 m tinggi 11,74 m, terletak di Jalan Kebon Jati Tanah Abang, Jakarta Pusat, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara MCK;
- Sebelah Selatan dengan RUKO;
- Sebelah Timur dengan RUKO;
- Sebelah Barat dengan toko bangunan Tanah Abang;

yang saat ini dikontraskan kepada pihak lain dengan nama RUKO Gratiho dan semua akibat hukum yang ditimbulkan dan RUKO tersebut kepada Tergugat III;

5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membangun masjid 2 lantai (lantai 1 untuk ruang serba guna dan lantai 2 untuk masjid) dengan luas bangunan 200 M² di atas tanah seluas 300 M² di lokasi paling jauh 600 m dari tanah wakaf dalam keadaan tanpa ikatan dengan pihak lain untuk diserahkan Penggugat kepada SAS Cabang Tanah Abang;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan ini kepada Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

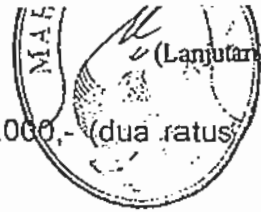
- Menolak gugatan Tergugat/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat/Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Membebankan kepada para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.754.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta No. 112/ Pdt.G/2005/PTA.JK tanggal 27 Maret 2006 M. bertepatan dengan tanggal 27 Shafar 1427 H. adalah sebagai berikut:

- Menyatakan, bahwa permohonan banding dari para Pemanding dapat diterima;
- menguatkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 328/ Pdt.G/2004/ PA.JP tanggal 30 Juni 2005 M. bertepatan dengan tanggal 24 Jumadil Awal 1426 H. yang dimohon banding;
- Menghukum kepada para Pemanding untuk membayar biaya perkara



dalam tingkat banding masing-masing sebesar Rp. 206.000,- (dua ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 392 K/AG/2006 tanggal 28 Februari 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. PT. MULTI CIPTA PERMAI WIRASTA, 2. Hj. SRI DEWI, S.H. tersebut;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 112/Pdt/2005/PTA.JK tanggal 27 Maret 2006 M. bertepatan dengan tanggal 27 Shafar 1427 H. sehingga berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Pemanding;
- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 328/Pdt.G/2004/PA.JP, tanggal 30 Juni 2005 M. bertepatan dengan tanggal 24 Jumadil Awal 1426 H., sehingga berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi dari para Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Jakarta Pusat berwenang untuk mengadili perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Mencabut kekuasaan Tergugat I dan Tergugat II sebagai nadzir atas harta wakaf berupa RUKO Gratiho di Komplek RUKO Blok F No. 98 A di Jalan Kebon Jati Tanah Abang, Jakarta Pusat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (DPC-SAS Cabang Tanah Abang) untuk menyerahkan RUKO Gratiho yang terletak di Komplek RUKO Blok F No. 98 A Type bangunan 3 ½ lantai di atas tanah panjang 11,97 m, lebar 4,26 m tinggi 11,74 m, terletak di Jalan Kebon Jati Tanah Abang, Jakarta Pusat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara MCK;
 - Sebelah Selatan dengan RUKO;
 - Sebelah Timur dengan RUKO;
 - Sebelah Barat dengan toko bangunan Tanah Abang;

tanpa beban apapun kepada Badan Wakaf Indonesia untuk menunjuk Nadzir yang baru;



5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama sebesar Rp. 2.754.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah);
- Menghukum para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 206.000,- (dua ratus enam ribu rupiah);

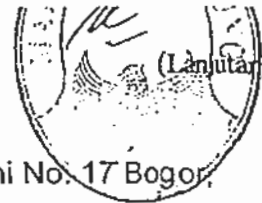
Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 392 K/AG/2006 tanggal 28 Februari 2007 diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I pada tanggal 23 Oktober 2007, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I, diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 29 Januari 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No. 0328/Pdt.G/2004/PA.JP yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, permohonan mana diikuti oleh memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama tersebut pada tanggal 6 Februari 2008;

Bahwa setelah itu oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat III dan IV Pembanding II dan I - Terbanding IV yang pada tanggal 27 Februari 2008 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I, diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada tanggal 18 Maret 2008;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dalam memori peninjauan kembali tersebut



pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Notaris Hj. Sri Dewi, S.H. yang beralamat Jl. A. Yani No. 17 Bogor, dalam mengeluarkan Akta Pengikatan Tukar Menukar No. 13 tanggal 16 April 2002 adalah cacat hukum karena:
 - a) Tanah wakaf Musholla/Masjid (rumah ibadah) seluas 120 M2 oleh Notaris Hj. Sri Dewi, S.H. dibuatkan Akta Pengikatan Tukar Menukar dengan sebuah RUKO (tempat bisnis) seluas 40 M2 dengan Developer PT. Multi Cipta Permai Wirasta tidak sah, Akta No. 13 tanggal 16 April 2002. Dan juga ada bukti tertulis uang penjualan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
 - b) Notaris Hj. Sri Dewi, S.H. kantor dan wilayah hukumnya di kota Bogor, sedangkan mengeluarkan akta pengikatan tukar menukar yang tanahnya berada di Tanah Abang Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta, berarti lain provinsi, sedangkan menurut sepengetahuan Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat seorang Notaris wilayah kerjanya hanya dalam 1 (satu) provinsi;
 - c) Mahkamah Agung RI telah menyerahkan ke Badan Wakaf Indonesia (BWI), berarti secara hukum Mahkamah Agung telah mengakui ini wakaf. Wakaf berarti ada Wakif dan Nadzir, sedangkan dalam akta pengikatan tukar menukar Notaris Hj. Sri Dewi, S.H. tidak ada nama-nama Wakif dan Nadzir. Dan Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dan para turut Termohon Peninjauan Kembali/para turut Tergugat (H. Anas Syamsi, Drs. Fathullah Salim dan H. AM Akbar) pernah datang ke kantor Notaris Hj. Sri Dewi, S.H. di Bogor untuk memprotes, tetapi tidak mau menemui Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dan para turut Termohon Peninjauan Kembali/para turut Tergugat padahal dia ada, maka setelah 1 (satu) jam menunggu Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dan para turut Termohon Peninjauan Kembali/para turut Tergugat kembali ke Jakarta;
2. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam menerapkan hukum tidak adil dan tidak sesuai dengan Undang-Undang Wakaf. Salah satu contoh, tanah wakaf 120 M2 diganti dengan tanah 40 M2. Putusan Mahkamah Agung RI tersebut jelas-jelas menguntungkan pribadi dan untuk diri sendiri Developer PT. Multi Cipta Permai Wirasta, tapi melanggar Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksananya, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan



Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, Peraturan Menteri Agama No. 1 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan, Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Maka Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dan para turut Termohon Peninjauan Kembali/para turut Tergugat sebagai Wakif sangat kecewa dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 392 K/AG/2006 tanggal 3 Januari 2007 tidak sama dengan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat No. 328/Pdt.G/2004/PAJP tanggal 17 Juni 2005 dan dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta No. 112/PdtG./2005/PTA.JK tanggal 27 Maret 2006;

3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dan para turut Termohon Peninjauan Kembali/para turut Tergugat sebagai Wakif dan Umat Islam Tanah Abang pada khususnya dan Umat Islam DKI pada umumnya, memohon agar sudi kiranya Mahkamah Agung RI memenangkan rumah Allah SWT. dan Rasul-Nya agar bangsa ini terhindar dari bencana alam yang berkepanjangan;

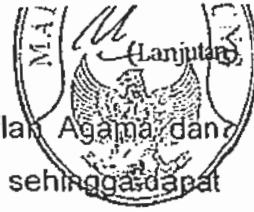
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan peninjauan kembali tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, menurut pendapat Mahkamah Agung judex juris telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa judex juris telah salah menerapkan hukum dengan mengabulkan sesuatu yang tidak dituntut. Hal tersebut tercantum dalam amar judex juris amar ketiga dan keempat, sedangkan dalam petitum tidak pernah ada;
- Bahwa disatu pihak putusan judex juris menyebut nadzir telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan mengalihkan fungsi objek wakaf dari tempat ibadah dan kegiatan sosial menjadi kegiatan bisnis, dan dipihak lain putusan judex juris menyebut pihak ketiga, yaitu Tergugat III dan IV beritikad baik, dengan kata lain tukar menukar ini adalah sah;

Bahwa oleh karena itu putusan judex juris harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan pertimbangan berikut ini:

- Bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama pertimbangan dan putusan majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, Mahkamah Agung



berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Agama dan Pengadilan Tinggi Agama tersebut telah benar dan tepat, sehingga dapat diambil alih menjadi pertimbangan dan putusan Mahkamah Agung sendiri dalam peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Tn. H. ANAS SYAMSI dan membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 392 K/AG/2006 tanggal 28 Februari 2007 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Tn. H. ANAS SYAMSI tersebut;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 392 K/AG/2006 tanggal 28 Februari 2007;

MENGADILI KEMBALI:

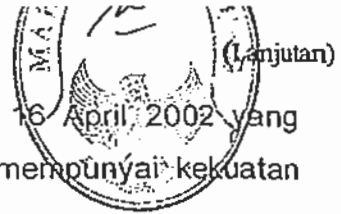
DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi dari para Tergugat;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama berwenang untuk mengadili perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;



3. Menyatakan Akta Tukar Menukar No. 13 tanggal 16 April, 2002 yang dikeluarkan oleh Notaris Hj. Sri Dewi, S.H. tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II (DPC-SAS Cabang Tanah Abang) untuk menyerahkan RUKO yang terletak di Komplek RUKO Blok F No. 98 A Type bangunan 3 ½ lantai di atas tanah panjang 11,97 m lebar 4,26 m tinggi 11,74 m terletak di Jalan Kebon Jati Tanah Abang, Jakarta Pusat, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara MCK;
- Sebelah Selatan dengan RUKO;
- Sebelah Timur dengan RUKO;
- Sebelah Barat dengan toko bangunan Tanah Abang;

yang saat ini dikontrakkan kepada pihak lain dengan nama RUKO Gratiho dan semua akibat hukum yang ditimbulkan dan RUKO tersebut kepada Tergugat III, PT. Multi Cipta Permai Wirasta

5. Memerintahkan kepada Tergugat III (PT. Multi Cipta Permai Wirasta) untuk membangun masjid 2 lantai (lantai 1 untuk ruang serba guna dan lantai 2 untuk masjid) dengan luas bangunan 200 M² di atas tanah seluas 300 M² di lokasi paling jauh 600 m dari tanah wakaf dalam keadaan tanpa ikatan dengan pihak lain untuk diserahkan Penggugat kepada SAS Cabang Tanah Abang;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan ini kepada Penggugat sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSIS:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I dan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS:

Menghukum para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari JUM'AT tanggal 5 SEPTEMBER 2008 oleh PROF. DR. RIFYAL KA'BAH, MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah

(Lanjutan)

Agung sebagai Ketua Majelis, Drs. H. HAMDAN, S.H., M.H. dan Drs. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari SENIN Tanggal 9 FEBRUARI 2009 oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Drs. H. FAISOL, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Drs. H. HAMDAN, S.H., M.H.

Ttd.

Drs. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H.

Ketua,

Ttd.

PROF. DR. RIFYAL KA'BAH, MA.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Drs. H. FAISOL, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. <u>Administrasi Peninjauan Kembali</u>	<u>Rp. 2.493.000,-</u>
Jumlah	Rp. 2.500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera :
Panitera Muda Perdata Agama,



Drs. HASAN BISRI, S.H., M.Hum.
NIP. 150169538



LAMPIRAN 3

**INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR 14 TAHUN 1982
tentang
LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK
SEBAGAI
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH
MENTERI DALAM NEGERI,**

Menimbang :

- a. Bahwa dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IV/MPR/1978 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara telah digariskan agar dilakukan pengendalian secara efektif terhadap penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah sehingga benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata;
- b. Bahwa sehubungan dengan itu dalam Sukses Pertanahan sebagaimana diamanatkan oleh Presiden dalam Pembukaan Rapat Kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia di Jakarta tanggal 1 Maret 1982, yang antara lain menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu terus ditingkatkan;
- c. Bahwa penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan

hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah.

Mengingat :

1. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IV/MPR/1978;
2. Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 (L.N. 1960 No. 104);
3. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (L.N. 1961 No. 28).

Memperhatikan :

Amanat Presiden pada Pembukaan Rapat Kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II Seluruh Indonesia di Jakarta tanggal 1 Maret 1982

MENGINSTRUKSIKAN :

Kepada :

1. Semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
2. Semua Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II Seluruh Indonesia, untuk :

PERTAMA : Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

KEDUA : a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam Diktum PERTAMA adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;

- b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

KETIGA : Melarang Pejabat-Pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

KEEMPAT : Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan.

KELIMA : Instruksi ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

Tanggal 6 Maret 1982

MENTERI DALAM
NEGERI,

ttd

(Amirmachmud)



Tembusan disampaikan dengan hormat kepada :

1. Bapak Presiden Republik Indonesia sebagai laporan.
2. Saudara Menteri Kehakiman.
3. Saudara Menteri Negara Penerbitan Aparatur Negara/
Wakil Ketua Bappenas.
4. Para Sekretaris Jenderal/Inspektur Jenderal/Direktur
Jenderal/Kepala Badan dalam lingkungan Departemen
Dalam Negeri.
5. Para Kepala Direktorat Agraria Propinsi dan Kepala
Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya Seluruh
Indonesia.

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 41 TAHUN 2004
TENTANG
WAKAF

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

Menimbang:

- a. bahwa lembaga wakaf sebagai pranata keagamaan yang memiliki potensi dan manfaat ekonomi perlu dikelola secara efektif dan efisien untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum;
- b. bahwa wakaf merupakan perbuatan hukum yang telah lama hidup dan dilaksanakan dalam masyarakat, yang pengaturannya belum lengkap serta masih tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, dipandang perlu membentuk Undang-Undang tentang Wakaf;

Mengingat:

Pasal 2 Ayat (1), Pasal 20, Pasal 29, dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Dengan persetujuan bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT
REPUBLIK INDONESIA

dan

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

menetapkan: UNDANG-UNDANG TENTANG WAKAF

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Wakaf adalah perbuatan hukum wakaf 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.
2. Wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.
3. Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.
4. Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
5. Harta benda wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh wakif.
6. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, selanjutnya disingkat PPAIW adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh menteri untuk membuat akta ikrar wakaf.

7. Badan Wakaf Indonesia adalah lembaga independen untuk mengembangkan perwakafan di Indonesia.
8. Pemerintah adalah perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri atas presiden beserta para menteri.
9. Menteri adalah menteri yang bertanggung jawab di bidang agama.

BAB II

DASAR-DASAR WAKAF

Bagian Pertama Umum

Pasal 2

Wakaf sah apabila dilaksanakan menurut syariah.

Pasal 3

Wakaf yang telah diikrarkan tidak dapat dibatalkan.

Bagian Kedua Tujuan dan Fungsi Wakaf

Pasal 4

Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya.

Pasal 5

Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum.

Bagian Ketiga
Unsur Wakaf

Pasal 6

Wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur wakaf sebagai berikut:

- a. Wakif;
- b. Nazhir;
- c. Harta Benda Wakaf;
- d. Ikrar Wakaf;
- e. Peruntukan harta benda wakaf;
- f. Jangka waktu wakaf.

Bagian Keempat
Wakif

Pasal 7

Wakif meliputi:

- a. perseorangan;
- b. organisasi;
- c. badan hukum.

Pasal 8

- (i) Wakif perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi persyaratan:
 - a. dewasa;
 - b. berakal sehat;
 - c. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum; dan
 - d. pemilik sah harta benda wakaf.
- (2) Wakif organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan

organisasi untuk mewakafkan harta benda wakaf milik organisasi sesuai dengan anggaran dasar organisasi yang bersangkutan.

- (3) Wakif badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c hanya dapat melakukan wakaf apabila memenuhi ketentuan badan hukum untuk mewakafkan harta benda wakaf milik badan hukum sesuai dengan anggaran dasar badan hukum yang bersangkutan.

Bagian Kelima
Nazhir

Pasal 9

Nazhir meliputi:

- a. perseorangan;
- b. organisasi; atau
- c. badan hukum.

Pasal 10

- (1) Perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan:
- a. warga negara Indonesia;
 - b. beragama Islam;
 - c. dewasa;
 - d. amanah;
 - e. mampu secara jasmani dan rohani; dan
 - f. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.
- (2) Organisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan:
- a. pengurus organisasi yang bersangkutan memenuhi persyaratan Nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1); dan
 - b. organisasi yang bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

104 Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf

- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c hanya dapat menjadi Nazhir apabila memenuhi persyaratan:
- a. pengurus badan hukum yang bersangkutan memenuhi persyaratan nazhir perseorangan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1); dan
 - b. badan hukum Indonesia yang dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - c. badan hukum yang bersangkutan bergerak di bidang sosial, pendidikan, kemasyarakatan, dan/atau keagamaan Islam.

Pasal 11

Nazhir meliputi 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.

Pasal 12

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Nazhir dapat menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen).

Pasal 13

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Nazhir memperoleh pembinaan dari Menteri dan Badan Wakaf Indonesia.

Pasal 14

- (1) Dalam rangka pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, Nazhir harus terdaftar pada Menteri dan Badan Wakaf Indonesia.

Lampiran 105

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Nazhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, dan Pasal 13, diatur dengan peraturan pemerintah.

Bagian Keenam
Harta Benda Wakaf

Pasal 15

Harta benda wakaf hanya dapat diwakafkan apabila dimiliki dan dikuasai oleh Wakif secara sah.

Pasal 16

- (1) Harta benda wakaf terdiri dari:
- benda tidak bergerak; dan
 - benda bergerak.
- (2) Benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a meliputi:
- hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar;
 - bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a;
 - tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Benda bergerak sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf b adalah harta-benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, meliputi:
- uang;
 - logam mulia;
 - surat berharga;
 - kendaraan;

- e. hak atas kekayaan intelektual;
- f. hak sewa; dan
- g. benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketujuh Ikrar Wakaf

Pasal 17

- (1) Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nazhir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
- (2) Ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam akta ikrar wakaf oleh PPAIW.

Pasal 18

Dalam hal Wakif tidak dapat menyatakan ikrar wakaf secara lisan atau tidak dapat hadir dalam pelaksanaan ikrar wakaf karena alasan yang dibenarkan oleh hukum, Wakif dapat menunjuk kuasanya dengan surat kuasa yang diperkuat oleh 2 (dua) orang saksi.

Pasal 19

Untuk dapat melaksanakan ikrar wakaf, Wakif atau kuasanya menyerahkan surat dan/atau bukti kepemilikan atas harta benda wakaf kepada PPAIW.

Pasal 20

Saksi dalam ikrar wakaf harus memenuhi persyaratan:

- a. dewasa;
- b. beragama Islam;
- c. berakal sehat;
- d. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum.

Pasal 21

- (1) Ikrar wakaf dituangkan dalam akta ikrar wakaf.
- (2) Akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. nama dan identitas wakif;
 - b. nama dan identitas nazhir;
 - c. data dan keterangan harta benda wakaf;
 - d. peruntukan harta benda wakaf;
 - e. jangka waktu wakaf.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai akta ikrar wakaf sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**Bagian Kedelapan
Peruntukan Harta Benda Wakaf**

Pasal 22

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi:

- a. sarana dan kegiatan ibadah;
- b. sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;
- d. kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- e. kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

- (1) Penetapan peruntukan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan ikrar wakaf.
- (2) Dalam hal Wakif tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, Nazhir dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf.

Bagian Kesembilan
Wakaf dengan Wasiat

Pasal 24

Wakaf dengan wasiat baik secara lisan maupun secara tertulis hanya dapat dilakukan apabila disaksikan oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.

Pasal 25

Harta benda wakaf yang diwakafkan dengan wasiat paling banyak $\frac{1}{3}$ (satu pertiga) dari jumlah harta warisan setelah dikurangi dengan utang pewasiat, kecuali dengan persetujuan seluruh ahli waris.

Pasal 26

- (1) Wakaf dengan wasiat dilaksanakan oleh penerima wasiat setelah pewasiat yang bersangkutan meninggal dunia.
- (2) Penerima wasiat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) bertindak sebagai kuasa Wakif.
- (3) Wakaf dengan wasiat sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan tata cara perwakafan yang diatur dalam Undang-Undang ini.

Pasal 27

Dalam hal wakaf dengan wasiat tidak dilaksanakan oleh penerima wasiat, atas permintaan pihak yang berkepentingan, pengadilan dapat memerintahkan penerima wasiat yang bersangkutan untuk melaksanakan wasiat.

Bagian Kesepuluh
Wakaf Benda Bergerak Berupa Uang

Pasal 28

Wakif dapat mewakafkan benda bergerak berupa uang melalui lembaga keuangan syariah yang ditunjuk oleh Menteri.

Pasal 29

- (1) Wakaf benda bergerak berupa uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dilaksanakan oleh Wakif dengan pernyataan kehendak Wakif yang dilakukan secara tertulis.
- (2) Wakaf benda bergerak berupa uang sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) diterbitkan dalam bentuk sertifikat wakaf uang.
- (3) Sertifikat wakaf uang sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) diterbitkan dan disampaikan oleh lembaga keuangan syariah kepada Wakif dan Nazhir sebagai bukti penyerahan harta benda.

Pasal 30

Lembaga keuangan syariah atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf berupa uang kepada Menteri selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak diterbitkannya sertifikat wakaf uang.

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai wakaf benda bergerak berupa uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, Pasal 29, dan Pasal 30 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB III
PENDAFTARAN DAN PENGUMUMAN
HARTA BENDA WAKAF

Pasal 32

PPAIW atas nama Nazhir mendaftarkan harta benda wakaf kepada instansi yang berwenang paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak akta ikrar wakaf ditanda tangani.

Pasal 33

Dalam pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, PPAIW menyerahkan:

- a. salinan akta ikrar wakaf;
- b. surat-surat dan/atau bukti-bukti kepemilikan dan dokumen terkait lainnya.

Pasal 34

Instansi yang berwenang menerbitkan bukti pendaftaran harta benda wakaf.

Pasal 35

Bukti pendaftaran harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 disampaikan oleh PPAIW kepada Nazhir.

Pasal 36

Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf.

Pasal 37

Menteri dan Badan Wakaf Indonesia mengadministrasikan pendaftaran harta benda wakaf.

Pasal 38

Menteri dan Badan Wakaf Indonesia mengumumkan kepada masyarakat harta benda wakaf yang telah terdaftar.

Pasal 39

Ketentuan lebih lanjut mengenai PPAIW, tata cara pendaftaran dan pengumuman harta benda wakaf diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**BAB IV
PERUBAHAN STATUS
HARTA BENDA WAKAF**

Pasal 40

Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a. dijadikan jaminan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. dijual;
- e. diwariskan;
- f. ditukar; atau
- g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Pasal 41

- (1) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.

- (3) Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- (4) Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

BAB V PENGOLAHAN DAN PENGEMBANGAN HARTA BENDA WAKAF

Pasal 42

Nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya.

Pasal 43

- (1) Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf oleh Nazhir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah.
- (2) Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan secara produktif.
- (3) Dalam hal pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang dimaksud pada Ayat (1) diperlukan penjamin, maka digunakan lembaga penjamin syariah.

Pasal 44

- (1) Dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, **Nazhir dilarang melakukan perubahan peruntukan harta benda wakaf kecuali atas dasar izin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia.**

- (2) Izin sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) hanya dapat diberikan apabila harta benda wakaf ternyata tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang dinyatakan dalam ikrar wakaf.

Pasal 45

- (1) Dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, Nazhir diberhentikan dan diganti dengan Nazhir lain apabila Nazhir yang bersangkutan:
- a. meninggal dunia bagi Nazhir perseorangan;
 - b. bubar atau dibubarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk Nazhir organisasi atau Nazhir badan hukum;
 - c. atas permintaan sendiri;
 - d. tidak melaksanakan tugasnya sebagai Nazhir dan/atau melanggar ketentuan larangan dalam pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - e. dijatuhi hukuman pidana oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Pemberhentian dan penggantian Nazhir sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilaksanakan oleh Badan Wakaf Indonesia.
- (3) Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang dilakukan oleh Nazhir lain karena pemberhentian dan penggantian Nazhir, dilakukan dengan tetap memperhatikan peruntukan harta benda wakaf yang ditetapkan dan tujuan serta fungsi wakaf.

Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, dan Pasal 45 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VI BADAN WAKAF INDONESIA

Bagian Pertama Kedudukan dan Tugas

Pasal 47

- (1) Dalam rangka memajukan dan mengembangkan perwakafan nasional, dibentuk Badan Wakaf Indonesia.
- (2) Badan Wakaf Indonesia merupakan lembaga independen dalam melaksanakan tugasnya.

Pasal 48

Badan Wakaf Indonesia berkedudukan di ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia dan dapat membentuk perwakilan di provinsi dan/atau kabupaten/kota sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 49

- (1) Badan Wakaf Indonesia mempunyai tugas dan wewenang:
 - a. melakukan pembinaan terhadap Nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf;
 - b. melakukan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf berskala nasional dan internasional;
 - c. memberikan persetujuan dan/atau izin atas perubahan peruntukan dan status harta benda wakaf;
 - d. memberhentikan dan mengganti Nazhir;
 - e. memberikan persetujuan atas penukaran harta benda wakaf;
 - f. memberikan saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam penyusunan kebijakan di bidang perwakafan.

- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Badan Wakaf Indonesia dapat bekerja sama dengan instansi pemerintah baik pusat maupun daerah, organisasi masyarakat, para ahli, badan internasional, dan pihak lain yang dipandang perlu.

Pasal 50

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, Badan Wakaf Indonesia memperhatikan saran dan pertimbangan Menteri dan Majelis Ulama Indonesia.

Bagian Kedua Organisasi

Pasal 51

- (1) Badan Wakaf Indonesia terdiri atas Badan Pelaksana dan Dewan Pertimbangan.
- (2) Badan Pelaksana sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) merupakan unsur pelaksana tugas Badan Wakaf Indonesia.
- (3) Dewan Pertimbangan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) merupakan unsur pengawas pelaksanaan tugas Badan Wakaf Indonesia.

Pasal 52

- (1) Badan Pelaksana dan Dewan Pertimbangan Wakaf Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51, masing-masing dipimpin oleh 1 (satu) Ketua dan 2 (dua) orang Wakil Ketua yang dipilih dari dan oleh para anggota.
- (2) Susunan keanggotaan masing-masing Badan Pelaksana dan Dewan Pertimbangan Badan Wakaf Indonesia sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) ditetapkan oleh para anggota.

Bagian Ketiga
Anggota

Pasal 53

Jumlah anggota Badan Wakaf Indonesia terdiri dari paling sedikit 20 (dua puluh) orang dan paling banyak 30 (tiga puluh) orang yang berasal dari unsur masyarakat.

Pasal 54

- (1) Untuk dapat diangkat menjadi anggota Badan Wakaf Indonesia, setiap calon anggota harus memenuhi persyaratan:
 - a. warga negara Indonesia;
 - b. beragama Islam;
 - c. dewasa;
 - d. amanah;
 - e. mampu secara jasmani dan rohani;
 - f. tidak terhalang melakukan perbuatan hukum;
 - g. memiliki pengetahuan, kemampuan, dan/atau pengalaman di bidang perwakafan dan/atau ekonomi, khususnya di bidang ekonomi syariah; dan
 - h. mempunyai komitmen yang tinggi untuk mengembangkan perwakafan nasional.
- (2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), ketentuan mengenai persyaratan lain untuk menjadi anggota Badan Wakaf Indonesia ditetapkan oleh Badan Wakaf Indonesia.

Bagian Keempat
Pangkat dan Pemberhentian

Pasal 55

- (1) Keanggotaan Badan Wakaf Indonesia diangkat dan diberhentikan oleh Presiden.

- (2) Keanggotaan Perwakilan Badan Wakaf Indonesia di daerah diangkat dan diberhentikan oleh Badan Wakaf Indonesia.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengangkatan dan pemberhentian anggota sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) diatur dengan peraturan Badan Wakaf Indonesia.

Pasal 56

Keanggotaan Badan Wakaf Indonesia diangkat untuk masa jabatan selama 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali jabatan.

Pasal 57

- (1) Untuk pertama kali, pengangkatan keanggotaan Badan Wakaf Indonesia diusulkan kepada Presiden oleh Menteri.
- (2) Pengusulan pengangkatan keanggotaan Badan Wakaf Indonesia kepada Presiden untuk selanjutnya dilaksanakan oleh Badan Wakaf Indonesia.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pemilihan calon keanggotaan Badan Wakaf Indonesia sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) diatur oleh Badan Wakaf Indonesia yang pelaksanaannya terbuka untuk umum.

Pasal 58

Keanggotaan Badan Wakaf Indonesia yang berhenti sebelum berakhirnya masa jabatan diatur oleh Badan Wakaf Indonesia.

Bagian Kelima Pembiayaan

Pasal 59

Dalam rangka pelaksanaan tugas Badan Wakaf Indonesia, Pemerintah wajib membantu biaya operasional.

**Bagian Keenam
Ketentuan Pelaksanaan**

Pasal 60

Ketentuan lebih lanjut mengenai susunan organisasi, tugas, fungsi, persyaratan, dan tata cara pemilihan anggota serta susunan keanggotaan dan tata kerja Badan Wakaf Indonesia diatur oleh Badan Wakaf Indonesia.

**Bagian Ketujuh
Pertanggungjawaban**

Pasal 61

- (1) Pertanggungjawaban pelaksanaan tugas Badan Wakaf Indonesia dilakukan melalui laporan tahunan yang diaudit oleh lembaga audit independen dan disampaikan kepada Menteri.
- (2) Laporan tahunan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) diumumkan kepada masyarakat.

**BAB VII
PENYELESAIAN SENGKETA**

Pasal 62

- (1) Penyelesaian sengketa perwakafan ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat.
- (2) Apabila penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) tidak berhasil, sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi, arbitrase, atau pengadilan.

BAB VIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 63

- (1) Menteri melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan wakaf untuk mewujudkan tujuan dan fungsi wakaf.
- (2) Khusus mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) Menteri mengikutsertakan Badan Wakaf Indonesia.
- (3) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) dilakukan dengan memperhatikan saran dan pertimbangan Majelis Ulama Indonesia.

Pasal 64

Dalam rangka pembinaan, Menteri dan Badan Wakaf Indonesia dapat melakukan kerja sama dengan organisasi masyarakat, para ahli, badan internasional, dan pihak lain yang dipandang perlu.

Pasal 65

Dalam pengawasan pelaksanaan, Menteri dapat menggunakan akuntan publik.

Pasal 66

Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk pembinaan dan pengawasan oleh Menteri dan Badan Wakaf Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63, Pasal 64, dan Pasal 65 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB IX
KETENTUAN PIDANA
DAN SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Pertama
Ketentuan Pidana

Pasal 67

- (1) Setiap orang yang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 atau tanpa izin menukar harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Setiap orang yang dengan sengaja mengubah peruntukan harta benda wakaf tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).
- (3) Setiap orang yang dengan sengaja menggunakan atau mengambil fasilitas atas hasil pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf melebihi jumlah yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Bagian Kedua
Sanksi Administratif

Pasal 68

- (1) Menteri dapat mengenakan sanksi administratif atas pelanggaran tidak didaftarkanya harta benda wakaf oleh lembaga keuangan syariah dan PPAIW sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 32.

Lampiran 121

- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara atau pencabutan izin kegiatan di bidang wakaf bagi lembaga keuangan syariah;
 - c. penghentian sementara dari jabatan atau penghentian dari jabatan PPAIW.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**BAB X
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 69

- (1) Dengan berlakunya Undang-Undang ini, wakaf yang dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum diundangkannya Undang-Undang ini, dinyatakan sah sebagai wakaf menurut undang-undang ini.
- (2) Wakaf sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) wajib didaftarkan dan diumumkan paling lama 5 (lima) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.

Pasal 70

Semua peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perwakafan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum diganti dengan peraturan yang berlaku berdasarkan Undang-Undang ini.

**BAB XI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 71

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

122 Pengantar Hukum Zakat dan Wakaf

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia

Disahkan di Jakarta
Pada tanggal 27 Oktober 2004

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Ttd

DR.H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 27 Oktober 2004

MENTERI SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA

Ttd

PROF. DR. YUSRIL IHZA MAHENDRA

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN
2004 NOMOR 159



KANTON

Ny. Yetty Taher S.H.

NOTARIS

PERJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DI

JAKARTA

Jl. Panglima Polim Raya No. 41 Telp. 715066

Kabupaten Baru - Jakarta Selatan

AKTE TGL. : 15 Oktober 2010

NOMOR : 15

1. Tn. **AMIS SJAMBI**

2. Tn. Drs. **PACHULIS**

3. Tn. H. **MUHAMMAD**

4. Tn. **...**

5. Tn. **...**

6. Tn. **...**

PERNYATAAN DAN KUASA

Nomor : 15 .-

Hari ini, hari Senin tanggal lima Oktober seribu sembilan
 lan ratus delapan puluh satu .-

Telah menghadap dihadapan saya, Nyonya YETTY TAMER Sa
 jana Hukum, Notaris di Jakarta dengandihadiri oleh sak
 saksi yang akan disebut dan yang telah dikenal oleh say
 Notaris .-

--- Tuan ANAS SJANSI, partikelir, tinggal di Palembang
 --- Jalan Purban nomor 894 Rukun Tetangga 12 Rukun Warga
 --- 16 Ilir Kecamatan Ilir Timur I, untuk sementara ber
 --- da di Jakarta menurut keterangannya dalam hal ini me
 --- jalani : -

--- a. Untuk diri sendiri ; -

--- b. Atas kekuatan Surat Jual Beli Bangunan Dan Rumah

----- tempat tinggal dan surat kuasa dibawah ter

----- tanggal duapuluh Oktober seribu sembilan

----- tujuh puluh delapan (25-10-1978) bermeterai

----- yang dijahit dengan asli akte ini sebagai ku

----- dari dan oleh karena itu bertindak untuk atas

----- Nyonya NURILAH BINTI MAALI, partikelir, tinggal

----- Jakarta Jati Baru Jalan Gang VI nomor 26 Rukun

----- Tetangga 09 Rukun Warga 02 .-

-Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris .-

-Penghadap untuk diri sendiri dan menjalani seperti ter

sebut menerangkan dengan ini telah menyerahkan/menghibal

kan/newakafkan segala hak dan kewajibannya atas sebidang

tanah Verponding Indonesia nomor Kohir 49/64, tahun paja

seribu sembilan ratus enam puluh sampai dengan seribu

sembilan ratus enam puluh empat berikut sebuah rumah te

pat tinggal terbuat dari dinding tembok, lantai ubin, tiang kayu, atap genteng luas kurang lebih 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut : -----

-- Sebelah Utara : Jalan Jati Baru Gang 6 ; -----

-- Sebelah Selatan : Haji Mimin ; -----

-- Sebelah Timur : Hasdar Hasjim ; -----

-- Sebelah Barat : M.C.K. (ledeng umum) nomor 27 .--

-Kepada Sulit Air Sepakat Jakarta khusus Sulit Air Sepakat Cabang Tanah Abang guna keperluan Sosial, tempat ibadah maupun tempat pertemuan dan kepentingan umum lainnya dari warga Sulit Air dan tidak boleh dijual kepada pihak lain .-----

-Untuk keperluan tersebut penghadap memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pengurus S.A.S. Cabang tanah Abang yaitu orang-orang yang menjadi pengurus Sulit Air Sepakat Cabang Tanah Abang .-----

hususnya untuk mewakili pemberi kuasa dalam tindakan pemilikan dan tindakan atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas untuk keperluan tersebut memberi keterangan-keterangan serta memperlihatkan surat-surat yang diminta, membuat, suruh membuat dan menanda tangani akte-akte atau surat-surat lainnya yang dianggap perlu dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan .-----

-Kuasa ini tidak dapat dicabut dan tidak akan tercabut karena sebab apapun juga, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akte ini yang bersangkutan dan karenanya tidak akan batal atau berakhir karena alasan



SURAT PERNYATAAN

Kami yang bertanda tangan dibawah ini, pewakaf (wakif) dan penerima wakaf (nadzir) telah sepakat soal Musholla SAS Tanah Abang Jalan Jati Baru Gang 6 Tanah Abang Jakarta Pusat, kesepakatan kami yaitu tempat Ibadah kembali menjadi tempat Ibadah serta milik Allah kembali menjadi Milik Allah.

Demikianlah surat pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya.

Palembang, 10 Juni 2003

Penerima Wakaf (nadzir)
Yang ada

Pewakaf Musholla SAS Tanah Abang

1. Drs. Fatullah Sahim

H. Anas Syamsi

2. H. Ali Akbar

Undang - Undang Nomor 41 tahun 2004
Tentang Wakaf
dan
Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006
Tentang Pelaksanaannya

BAB IX

KETENTUAN PIDANA DAN SANKSI
ADMINISTRATIF

Bagian Pertama

Ketentuan Pidana

Pasal 67

- (1) Setiap orang yang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mawariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 atau tanpa izin menukar harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Setiap orang yang dengan sengaja mengubah peruntukan harta benda wakaf tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).
- (3) Setiap orang yang dengan sengaja menggunakan atau mengambil fasilitas atas hasil pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf melebihi jumlah yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

DEPARTEMEN AGAMA
DIREKTORAT JENDERAL BIMBINGAN MASYARAKAT ISLAM

Undang - Undang Nomor 41 tahun 2004
Tentang Wakaf
dan
Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006
Tentang Pelaksanaannya

BAB IX.

KETENTUAN PIDANA DAN SANKSI
ADMINISTRATIF

Bagian Pertama

Ketentuan Pidana

Pasal 67

- (1) Setiap orang yang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 atau tanpa izin menukar harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Setiap orang yang dengan sengaja mengubah peruntukan harta benda wakaf tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah).
- (3) Setiap orang yang dengan sengaja menggunakan atau mengambil fasilitas atas hasil pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf melebihi jumlah yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

DEPARTEMEN AGAMA

DIREKTORAT JENDERAL Bimbingan Masyarakat ISLAM