

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk yang Allah ciptakan dimuka bumi ini, dan terlahir sebagai makhluk sosial yang pada kodratnya tidak bisa hidup sendiri. Karenanya kita semua saling membutuhkan satu sama lain. Dengan itu, maka akan terjalin sebuah interaksi sebagai jalan untuk tercapainya sebuah komunikasi. Selain itu, manusia juga mempunyai hak sejak lahir yang mutlak dia miliki. Seperti, Hak Hidup, Hak Sosial, Hak Ekonomi, Hak Kesehatan, Hak Memiliki, Hak Keadilan, Hak Perlindungan, dan juga Hak-hak lainnya yang sudah melekat pada dirinya.

Negara kita merupakan negara hukum yang dimana memberikan kepastian hukum, penjaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negaranya yang sudah diatur dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 1 ayat (3) Amandemen ke IV. Seperti hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan

menikmati hak milik. Agar tidak saling mengambil maupun melanggar hak orang lain, maka adanya sebuah hukum. Yang menurut Drs. E.Utrecht, S.H. bahwa Hukum adalah “*Himpunan peraturan-peraturan (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengurus tata tertib sutau masyarakat dan karena itu harus ditaati oleh masyarakat itu*”.¹ Dengan adanya hukum yang bertujuan sebagai suatu pengaturan yang harus dilaksanakan demi ketertiban dan perdamaian rakyatnya. Maka telah diatur juga bagaimana cara kita untuk mendapatkan, mempunyai dan memilik hak sesuatu yang sesuai berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, dan Norma-Norma yang berlaku di Indonesia.

Tanah merupakan salah satu contoh hak yang berhak dimiliki oleh masyarakat. Dan tanah juga merupakan suatu hal yang sangat digemari di Indonesia. Karena tanah menjadi sarana yang amat penting dalam pembangunan dan bagi kehidupan manusia. Kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung

¹ C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), h. 33.

pada tanah, baik untuk tempat tinggal (pemukiman), ladang usaha, maupun tempat peristirahatan terakhir.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 4 yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.² Adanya pasal tersebut menjelaskan tentang hak-hak atas tanah yang memberi wewenang mempergunakan tanah yang bersangkutan baik tubuh bumi, air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan si pemilik hak tanah. Maka masyarakat Indonesia bisa memiliki dan mempunyai hak atas tanah yang mana tata caranya pun sudah diatur dalam undang-undang.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 tersebut dijelaskan dalam pasal 16 ayat 1, yaitu; Hak Milik, Hak Guna

² Suparman Usman, *Hukum Agraria di Indonesia (Hukum Bagian Tanah)*, (Serang: IAIN "Suhada" Press, 2009), h. 405.

Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Sewa, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Dan Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara. Sebagaimana dalam pasal 53, hak-hak sementara itu seperti Hak Gadai, Hak-Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian.³ Dengan demikian setiap manusia tidak bisa melanggar maupun mengambil hak atas tanah yang sudah dimiliki maupun dikelola oleh orang lain. Hal ini diungkapkan dalam Al-Qur'an Surat An-nisa ayat 29 yang menjelaskan tentang manusia tidak boleh memakan atau mengambil harta (hak) orang lain secara paksa.

Allah Subhanahu Wata'ala berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا
(النساء : ٢٩)

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh

³ Suparman Usman, *Hukum Agraria*, ..., h. 93.

dirimu. Sungguh, Allah maha penyayang kepadamu". (Q.S. An-Nisa : 29)⁴

Ayat Al-Qur'an diatas menjelaskan tentang larangan untuk mengambil hak orang lain. Maka dari itu kita tidak bisa sembarangan menyatakan hak kepemilikan tanah sendiri tanpa ada dasarnya atau bukti kepemilikan. Untuk membuktikan bahwa kita adalah pemilik dari tanah itu dengan cara kita harus mempunyai sebuah bukti kuat hak atas tanah tersebut. Misalnya dengan didaftarkan tanah kita ke Badan Pertanahan Nasional (yang disingkat menjadi BPN) dengan membawa syarat-syarat berupa surat tanda bukti hak, dan data fisik maupun objek dari tanah tanah tersebut sesuai dengan pasal 19 Undang-undang No. 5 tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Menteri Negara Agraria tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah kerap sekali banyak manfaat dan peruntukannya. Selain pada bidang yang menjurus pada duniawi seperti tanah menjadi ladang bisnis, dan di Indonesia pun tanah juga dapat dimanfaatkan untuk hal-hal yang bermanfaat bagi amal perbuatan manusia di akhirat seperti tanahnya dijadikan wakaf untuk

⁴ Departemen Agama RI Al-Hikmah, *Alquran dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2012) Cetakan kedua, h. 83.

kepentingan umat karena wakaf merupakan ibadah yang sangat mulia dan juga bentuk amalan yang sangat dianjurkan untuk mendekatkan diri kepada Allah Subhanahu Wata'ala. Agama islam menjadi mayoritas agama di Indonesia, maka banyak yang menjadikan tanah sebagai wakaf. Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.⁵ Dari pengertian itu dapat disimpulkan bahwa tujuan dari wakaf adalah untuk mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf guna kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Menurut Syafi'I, wakaf sangat mashur dalam islam bermula pada pentasharrufan tanah di Khaibat oleh Umar bin Khattab, dan juga diikuti oleh 80 orang sahabat di Madinah.⁶

⁵ Bazda Provinsi Banten, *Himpunan Perundang-undangan Tentang Pengelolaan Zakat Dan Wakaf*, (Serang: Sehati Grafika, 2008), h. 121.

⁶ Tim dosen MK Pengembangan Kepribadian Pendidikan Agama Islam, *Islam Progresif*, (Serang: Untirta Press, 2005) Cetakan kedua, h. 201.

Perwakafan sudah berkembang pesat disemua negara, baik di Negara islam maupun non islam. Yang berarti wakaf memiliki peran penting dalam manfaatnya dan juga terkandung nilai humanis yang lebih mengutamakan nilai-nilai kegotongroyongan dalam aspek kemasyarakatan karena telah membantu Negara dan kehidupan sosialnya. Seperti rumah ibadah, Perguruan Tinggi, rumah sakit, dan lembaga-lembaga keagamaan yang dibangun diatas tanah wakaf. Selain dalam bentuk bangunan untuk keperluan kepribadatan maupun kesehatan dan keamanan, wakaf juga sangat membantu dalam pengelolaan manfaatnya dibidang perekonomian guna mewujudkan kesejahteraan umum.

Wakaf sudah diatur dalam hukum positif di Indonesia yaitu dalam Undang-undang dan juga Peraturan Pemerintah. Karena kegiatan didalamnya pasti melibatkan adanya beberapa pihak yang menjalankan fungsi dari wakaf tersebut, maka harus ada sebuah kepastian hukum agar suatu peraturan maupun ketentuan yang ada pada wakaf dapat dijalankan dan dilaksanakan dengan lancar. Dan juga jika kelak terjadi suatu

masalah atau kekacauan dalam wakaf baik benda, pemanfaatan, fungsi, maupun pihak yang ada dalam wakaf maka dapat diselesaikan dengan melihat pada Undang-undang yang berlaku dan peraturan pemerintah yang mengatur tentang perwakafan di Indonesia yaitu Undang-undang nomor 41 tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaan UU No. 41 tahun 2004 tentang wakaf.⁷

Dalam UU No. 41 tahun 2004 telah mengatur ketentuan-ketentuan cara berwakaf. Maka benda yang akan diwakafkan haruslah kepemilikan tersendiri. Jika benda wakafnya berupa sebuah tanah maka tanah tersebut benar-benar tanah miliknya dan dikuasai oleh wakif serta bukan tanah sengketa. Perwakafan tanah yang diatur dalam pasal 49 ayat 3 UU No. 5 tahun 1960 jo PP No. 28 tahun 1977 dan berbagai pelaksanaannya hanyalah tanah yang dipunyai oleh seseorang dengan jenis hak milik.⁸

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

⁷ Bazda Provinsi Banten, *Himpunan,*, h. 121.

⁸ Suparman Usman, *Hukum Agraria,*, h. 385.

dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Sesuai dengan pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, wakaf dan warisan.⁹

Tanah sering kali terdapat banyak sengketa. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (disingkat menjadi ATR/BPN) bidang sengketa dan konflik pertanahan dan ruang dalam kegiatan “Webinar hubungan masyarakat” (selasa, 20/10/2020). Mengungkapkan bahwa kementerian ATR/BPN telah menyusun tipologi sebaran kasus sengketa dan perkara pada

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 1990), h. 50.

tahun 2015-2019. Menurut data Direktorat Jendral (Ditjen) penanganan sengketa dan konflik pertanahan jumlah sengketa/konflik tanah yang sudah selesai dalam kurun waktu 2015-2019 adalah 3.179 kasus dan jumlah kasus perkara yang sudah diputuskan oleh pengadilan adalah 3.015 kasus. Kasus yang sering muncul adalah pendaftaran peralihan tanah, penetapan hak dan pendaftaran tanah, penetapan batas/letak bidang, serta penguasaan/pemilikan tanah belum terdaftar.¹⁰ Diantara banyaknya kasus sengketa tanah diatas, wakaf juga termasuk salah satu kasus sengketa tanah yang diperkarakan.

Unsur dan syarat wakaf dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004, tanah haruslah hak milik sendiri (si pewakif) dan juga bukan tanah sengketa. Maka dari itu untuk mengesahkan sebuah wakaf maka harus segera didaftarkan atau dibuatkan Akta Ikrar Wakaf ke Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW). Dengan begitu tanah wakaf sudah berpindah dari Wakif kepada Nazhir yaitu pihak yang mengelola, dihadapan pejabat yang

¹⁰ Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, “*Cegah masalah pertanahan melalui peran pimpinan*”, atrbpn.go.id (22/10/2020)

berwenang dan wakaf akan dikelola sesuai dengan peruntukan fungsi dari niat pewakif.

Hak atas tanah wakaf tidak bisa dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya seperti yang tercantum dalam UU No. 41 tahun 2004 Bab IV pasal 40 huruf e.¹¹ baik perubahan status benda harta wakaf yang dapat dialihkan yaitu dengan cara ditukar namun dengan ketentuan yang dikecualikan apabila harta benda wakaf telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RTUR) berdasarkan ketentuan perundangan-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah. Ketentuan ini wajib ditukarkan dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Dan ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah.

Pada Putusan Nomor 1037/Pdt.G/2018/PA.Pdlg. berisi tentang penolakan gugatan Pembatalan Akta Ikar Wakaf dan Peralihan Hak atas tanah Wakaf. Dimana Yayasan Ardhu Ibad

¹¹ Bazda Provinsi Banten, *Himpunan,*, h. 128.

Ar-Rahman yang berlokasi di Pandeglang terdapat tanah wakaf yang digugat oleh Penggugat yang berasal dari warga Negara Asing Malaysia mengakui bahwa tanah yang sudah diwakafkan di Yayasan tersebut adalah tanah miliknya yang dengan cara mendapatkannya yaitu meminjam nama warga Negara Indonesia untuk membeli sebuah tanah dimana peruntukannya akan dijadikan wakaf untuk kepentingan umat, membantu anak yatim dan dhuafa dengan niatan mendirikan fasilitas sekolah/pesantren serta rumah anak yatim. Karena Penggugat itu tahu bahwa dia tidak bisa memiliki tanah di Indonesia sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria No. 9 ayat (1) bahwa “Hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2, dan juga diatur dalam pasal 21 ayat (1), (2), (3) dan (4), jo pasal 26 ayat (2)”. Maka dengan cara itu pihak penggugat melakukan sebuah kesepakatan untuk membeli tanah di Indonesia dengan meminjam nama Tergugat atau disebut dengan istilah ”Perjanjian Nominee”, Penggugat hanya mengirimkan uang kepada Tergugat untuk disimpan dan jika

sudah ada tanah yang akan dibeli maka akan diminta persetujuan Penggugat untuk membeli lahan tanahnya atas nama Tergugat.

Namun disitu terjadi kesalahpahaman, bahwa niat penggugat memberi uang untuk membeli tanah itu peruntukkanya untuk kepentingan umat dhuafa dan rumah anak yatim bukan untuk Yayasan Ardhu Ibad Ar Rahman baik berupa donasi, infaq maupun shodaqoh. Karena uang yang dikirimkan dan dititip itu khusus untuk pembelian tanah, beda halnya dengan uang yang dikirimkan Penggugat secara terpisah untuk sodaqoh ke Yayasan. Karena merasa bahwa tanah yang diwakafkan Yayasan atas nama tergugat itu adalah miliknya, maka penggugat mengajukan gugatan untuk mengalihkan hak atas tanah wakaf tersebut atas nama dirinya, membatalkan akra ikrar wakaf dan juga pihak nazhir yang mengelola wakaf tersebut untuk digantikan karena merasa tidak menjalankan fungsi dan peruntukkan wakaf sesuai dengan niatnya.

Berdasarkan uraian dari kasus gugatan tersebut, penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan judul: **SENGKETA PERALIHAN HAK ATAS TANAH WAKAF DARI**

**YAYASAN ARDHU IBAD AR-RAHMAN PANDEGLANG
TERHADAP WARGA NEGARA ASING MALAYSIA
(STUDI PADA PUTUSAN PA NO. 1037/Pdt.G/2018/PA.Pdlg)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang pengambilan judul diatas, maka masalah dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Keabsahan Perjanjian Nominee terhadap Wakaf berdasarkan KUHPerdata?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf dari Yayasan Ardhu Ibad Ar-Rahman Pandeglang terhadap Warga Negara Asing Malaysia menurut Undang-undang Wakaf dan Undang-Undang Pokok Agraria?

C. Fokus Penelitian

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, agar penelitian tidak melebar keluar dari permasalahan. Maka dari itu difokuskan penelitian ini hanya pada pembahasan tentang Sengketa Peralihan Hak atas tanah wakaf dan Keabsahan

perjanjian nominee terhadap wakaf yang diatur dalam Undang-undang Wakaf, Undang-undang Pokok Agraria dan KUHPerdato.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Keabsahan Perjanjian Nominee terhadap Wakaf berdasarkan KUHPerdato.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf dari Yayasan Ardhu Ibad Ar-Rahman Pandeglang terhadap warga Negara asing Malaysia menurut Undang-undang Wakaf dan Undang-undang Pokok Agraria.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini yaitu:

1. Manfaat secara Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya untuk memperluas pengetahuan dan menambah referensi khusus. Khususnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Tinjauan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf.

2. Manfaat secara praktis

a. Bagi penulis

Manfaat pertama, memberikan pengembangan pengetahuan ilmu tentang Hukum Undang-Undang Wakaf, Undang-undang Pokok Agraria dan KUHPerdara. Manfaat kedua, untuk menjadi syarat bagi penulis mendapatkan gelar Strata Satu dalam bidang Hukum Keluarga Islam.

b. Bagi pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi praktisi hukum dalam menanggapi Peralihan hak atas tanah wakaf.

F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Berdasarkan penelitian yang berjudul “Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf dari Yayasan Ardhu Ibad Ar-Rahman Pandeglang Terhadap Warga Negara Asing Malaysia (Studi pada Putusan PA No. 1037/Pdt.G/2018/PA.Pdlg) belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, namun penelitian yang hampir sama pernah dilakukan:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Dennise R.H. Paputungan, pada jurnal *Lex Privatum*, Vol. III/No.4/Okt/ 2015 dengan judul “Wakaf tanah milik sebagai bentuk peralihan hak”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1. Suatu peralihan hak wakaf tanah milik dalam islam juga dapat diatur melalui KUH Perdata, UUPA serta dapat diatur melalui hukum adat yang menonjol yang perlu diingat bahwa dari peralihan tanah milik tersebut bagaimana cara memperoleh atau terjadinya hak milik (tanah) dan peruntukannya (dari siapa dan untuk siapa) yaitu dengan pemilikan, peletakan, daluwarsa, pewarisan dan perwujudan atau penyerahan. 2. Pengelolaan dan pengembangan wakaf tanah milik dalam islam, apabila wakaf tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap, maka sebagai pengelola dan pengembangnya adalah nazhir, ini dapat dilakukan secara perorangan, organisasi, atau badan hukum, nazhir ini harus professional dalam melaksanakan pengelolaan dan pengembangan wakaf tanah milik (milik atau hak), ini biasanya diperuntukkan

untuk kepentingan umat (sesuai amanahnya). Misalnya bidang pendidikan, pendirian ruko, masjid, yayasan amal, maupun bidang-bidang ekonomi syariah, kali ini sesuai dengan ikrar wakaf sesuai dengan peruntukannya. Adapun pengawasan wakaf tanah milik adalah pemerintah dan masyarakat setempat dan wakaf tanah milik tidak/dilarang untuk dipindah/alihkan kepada pihak lain maupun ditarik oleh pemberi wakaf.¹²

2. Penelitian yang dilakukan oleh Wawan Susilo, pada jurnal IUS Vol. VIII No. 02 September 2020, dengan judul “Tinjauan hukum terhadap pengalihan tanah wakaf yang tidak sesuai peruntukkan semula menurut hukum positif”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Faktor penyebab pengalihan tanah wakaf yang tidak sesuai peruntukkan semula karena terdapat dua faktor golongan yakni timbulnya faktor dari kepentingan umum dan kepentingan dari para pihak tertentu. akibat hukum dari perubahan

¹² Dennise R.H. Paputungan, *Lex Privatum*, Vol. III/No.4/Okt/ 2015, Wakaf tanah milik sebagai bentuk peralihan hak, ejurnal.unsrat.ac.id, diakses pada tanggal 28 Januari 2021

peruntukkan atau status kepemilikan harta benda wakaf yang tidak dilakukan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maka dapat dikatakan bahwa tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum karena peralihan tersebut bertentangan dengan Undang-undang Wakaf dan Peraturan pelaksanaannya serta dapat dikenakan Sanksi Administratif dan Sanksi Pidana. 2) Penyelesaian permasalahan pengalihan tanah wakaf yang tidak sesuai peruntukkan semula menurut hukum positif dapat ditempuh melalui jalur Non Litigasi atau Litigasi.¹³

3. Penelitian yang dilakukan oleh Ni Putu Monika ventari kusumawati, dkk. Dengan judul “Keabasahan perjanjian nominee antara warga Negara Indonesia dengan warga negara asing dalam praktik jual beli tanah milik dikaji dari Undang-undang nomor 5 tahun 1960”. Pada e-jurnal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Vol. 3 No. 2 Tahun 2020).

¹³ Wawan Susilo, IUS Vol. VIII No. 02 September 2020, Tinjauan hukum terhadap pengalihan tanah wakaf yang tidak sesuai peruntukkan semula menurut hukum positif”. Ejournal.upm.ac.id, diakses pada tanggal 28 Januari 2021

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Perjanjian nominee harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III KUH Perdata, perjanjian nominee yang digunakan oleh Warga Negara Asing (WNA) harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan sesuatu sebab yang halal. Terkait dengan hal ini, maka perjanjian nominee tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal, karena menyangkut pemindahan tanah dari Warga Negara Indonesia (WNI) kepada Warga Negara Asing (WNA) secara tidak langsung yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Sehingga menyebabkan perjanjian nominee menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihaknya. 2) Dalam perjanjian nominee syarat objektif suatu sebab yang halal tidak dipenuhi, maka mengakibatkan perjanjian tersebut

menjadi batal demi hukum. Artinya dari semula suatu perjanjian atau suatu perikatan dianggap tidak pernah dilahirkan/ tidak pernah ada, Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula karena tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. 3. Dalam perjanjian nominee terkait dengan upaya penyelesaian sengketa pada umumnya masyarakat menggunakan jalur non litigasi atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan, penyelesaian sengketa ini diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Akan tetapi, beberapa masyarakat juga menggunakan jalur litigasi atau penyelesaian sengketa di pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa jalur non litigasi ini ada 4 (empat) upaya yang bisa digunakan yaitu konsiliasi, negosiasi, mediasi, dan arbitrase. Sedangkan penyelesaian sengketa jalur litigasi

ini sifatnya lebih formal dan sesuai prosedur, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah. Penyelesaian sengketa yang dilaksanakan di pengadilan, kewenangan untuk mengatur dan memustuskannya dilaksanakan oleh hakim.¹⁴

4. Penelitian yang dilakukan oleh Ditiya Desanda Syahputra Mahasiswa Fakultas Hukum Univesitas Islam Indonesia dalam Skripsinya yang berjudul “Keabsahan perjanjian nominee jual beli tanah dengan hak milik oleh warga Negara asing (Putusan pengadilan negeri Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Secara praktik perjanjian nominee atau pinjam nama secara umum boleh dilakukan, namun dalam boleh dilakukannya perjanjian pinjam nama atau nominee tersebut harus melihat pada syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara hal ini ditegaskan sebagai instrumen hukum yang pokok untuk

¹⁴ Ni Putu Monika ventari kusumawati, dkk. Keabsahan perjanjian nominee antara warga Negara Indonesia dengan warga negara asing dalam praktik jual beli tanah milik dikaji dari Undang-undang nomor 5 tahun 1960” ejurnal.undisha.ac.id, diakses pada tanggal 28 Janurai 2021

menguji sahnya suatu kontrak yang dibuat para pihak. Dengan memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 mengenai causa yang halal, causa dalam arti isi atau maksud dibuatnya perjanjian dan halal disini maksudnya adalah kausa hukum yang ada tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, atau kesusilaan. Jika obyek dalam perjanjian tersebut dilarang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 juncto 1337 KUHPerdara). Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum antara Irma Ayu Oktaviani dan Stephen Paul Bevington, Hakim dalam putusannya menolak gugatan penggugat (Irma) untuk seluruhnya. Menimbang, bahwa perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara para pihak tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4. Berdasarkan analisis hukum, memperhatikan Pasal 21

ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, perjanjian nominee tersebut tidak dapat dibenarkan karena isi atau maksud dari perjanjian tersebut secara tidak langsung mengalihkan hak milik kepada warga negara asing yang sejatinya hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Maka berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian nominee tidak memenuhi syarat keempat yaitu causa yang halal sebagai syarat obyektif sehingga akibat hukum perjanjian batal demi hukum. Dengan perkataan lain, Hakim telah keliru dalam menerapkan hukum serta tidak cermat dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tersebut.¹⁵

G. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dibuat untuk menjadi pisau analisis terhadap masalah penelitian. Kerangka pemikiran berisi tentang penjelasan teori yang dipakai dalam mengurai fakta atau

¹⁵ Ditiya Desanda Syahputra Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Keabsahan perjanjian nominee jual beli tanah dengan hak milik oleh warga Negara asing (Putusan pengadilan negeri Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS, dspace.uui.ac.id, diakses pada tanggal 28 Januari 2021

fenomena sosial, uraian mengenai keterkaitan antara satu gejala yang diteliti dengan fakta-fakta yang ada disekitarnya, alasan penggunaan teori tersebut dalam memahami fakta atau fenomena yang akan dibahas.¹⁶

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah suatu generalisasi yang dicapai setelah mengadakan pengujian, dan hasilnya menyangkut ruang lingkup fakta yang sangat luas. Menurut Kelly (James W Vander: 1979) merusmuskan bahwa yang dikatakannya teori merupakan suatu cara untuk mengklarifikasikan fakta, sehingga ke semua fakta tersebut dapat dipahami sekaligus.¹⁷ Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis. Berikut adalah kerangka teori yang penulis pakai dalam penelitian:

¹⁶ Fakultas Syariah UIN SMH Banten, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Serang : UIN SMH Banten, 2020), h. 47

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1984), Cetakan Ketiga, h. 128.

a. Teori Pembuktian

Masalah hukum adalah masalah pembuktian di pengadilan, demikian yang sering dikatakan orang. Oleh karena itu peran dari pembuktian dalam suatu proses hukum di pengadilan sangatlah penting. Banyak riwayat, cerita, ataupun sejarah hukum yang menunjukkan kepada kita betapa karena salah dalam menilai pembuktian, seperti karena saksi berbohong, maka pihak yang sebenarnya bersalah harus meringkuk di dalam penjara karena dinyatakan bersalah oleh hakim. Sebaliknya banyak juga karena salah menilai dalam alat bukti, atau tidak cukup kuat alat bukti, orang yang sebenarnya bajingan dan telah melakukan kejahatan, bisa diputuskan bebas oleh pengadilan. Hukum pembuktian adalah seperangkat kaidah hukum yang mengatur tentang pembuktian.¹⁸

Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya

¹⁸ Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian Pidana dan Perdata*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012), Cetakan Kedua, h. 1.

hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Hukum pembuktian dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang amat penting. Dasar dari pada pendukung bahwa pembuktian dibutuhkan ada dalam pasal 163 HIR/283 Rbg yang berbunyi, “Barang siapa mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk mebantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu.¹⁹ Dari bunyi pasal tersebut diketahui bahwa pihak yang menyatakan bahwa ia mempunyai suatu hak melakukan suatu perbuatan atau menerangkan adanya suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak itu, apabila disangkal oleh pihak lawan.

Teori pembuktian memberikan keterangan kepada hakim akan kebenaran peristiwa yang menjadi dasar gugatan/bantahan dengan alat-alat bukti yang tersedia.

¹⁹ Ny, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2009), Cetakan Kesebelas, h. 60.

Teori hukum pembuktian mengajarkan bahwa agar suatu alat bukti dapat dipakai sebagai alat bukti di pengadilan diperlukan beberapa syarat-syarat sebagai berikut:

1. Diperkenankan oleh Undang-undang untuk dipakai sebagai alat bukti.
2. *Reability*, yakni alat bukti tersebut dapat dipercaya keabsahannya (misalnya, tidak palsu)
3. *Necessity*, yakni alat bukti tersebut memang diperlukan untuk membuktikan suatu fakta.
4. *Relevance*, yakni alat bukti tersebut mempunyai relevansi dengan fakta yang akan dibuktikan.²⁰

b. Teori Konseptual

Didalam penelitian hukum normatif dimungkinkan untuk menggunakan kerangka konseptual. Kerangka konseptual adalah pedoman yang lebih konkret dari teori, yang merumuskan definisi-definisi dalam proses penelitian. Dalam teori konseptual akan dijelaskan variabel pada kerangka pemikiran agar memberikan petunjuk di dalam

²⁰ Munir Fuady, *Teori Hukum*,, h. 4.

merumuskan masalah.²¹ Penulis menyusun beberapa definisi dan konsep yang digunakan untuk menjawab dari setiap pertanyaan-pertanyaan didalam penelitian, yaitu:

- 1) Wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.²²
- 2) Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas dan bahan-bahan dari bumi²³
- 3) Hak atas tanah adalah kepunyaan yang mencantumkan kepada yang memegang wewenang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²⁴

²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian ...*, h. 137.

²² Bazda Provinsi Banten. *Himpunan Perundang-Undangan ...*, h. 121.

²³ Suparman Usman, *Hukum Agraria ...*, h. 16.

²⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h. 16.

- 4) Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan jika status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.²⁵
- 5) Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atau sebagai para pihak yang terjadi antara kedua belah pihak yang melakukan ikatan hukum, dimana yang satu berhak mendapatkan sesuatu dan pihak yang lain berkewajiban atas memberikan sesuatu. Hubungan hukum bisa timbul karena adanya peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan, kejadian atau keadaan. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitur.²⁶

²⁶ Wawan Muhawan, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, (Bandung: Pustaka setia, 2011), Cetakan kesatu, h. 15.

- 6) Perjanjian nominee adalah salah satu jenis perjanjian innominaat atau perjanjian yang tidak bernama yang tidak dikenal dalam KUHPerdara tetapi ada dan berkembang di masyarakat. Perjanjian nominee ini biasanya digunakan dalam hal penguasaan tanah, saham, bangunan dan property lain di Indonesia oleh warga Negara Asing (WNA).²⁷

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum Normatif yang meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya adalah norma hukum.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau

²⁷ Ni Putu Monika Ventari Kusumawati Dkk, “*Keabsahan Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Milik Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*”, E-Jurnal Komunitas Yusitisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum (Vol 3 No. 2 tahun 2020), h. 104.

beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.²⁸

2. Jenis dan Sumber data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, artikel, hasil penelitian, dan buku-buku lainnya.

Data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang mempunyai otoritas yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain: Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian ...*, h. 43.

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah RI Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004, KUHPerdara, dan Putusan Pengadilan Agama Nomor 1037/Pdt.G/2018/PA.Pdlg.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hukum-hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, pendapat dari kalangan hukum dan seterusnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas,

buku-buku ilmiah, surat kabar, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan, diklasifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, yang artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, dan efektif, sehingga memudahkan untuk menafsirkan data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir dengan menggambarkan masalah-masalah yang diteliti. Dan dalam teknis penulisan ini, berpedoman pada buku pedoman penulisan skripsi.

I. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan skripsi ini, berisi:

Bab I Pendahuluan yang terdiri dari: Latar belakang, Rumusan masalah, Fokus penelitian, Tujuan Penelitian, Manfaat

Penelitian, Penelitian terdahulu yang relevan, Kerangka Pemikiran, Metode penelitian, dan Sistematika penulisan.

Bab II Kajian teoritis berisi Kajian tentang Perwakafan yang terdiri dari: Pengertian Wakaf, Dasar Hukum, Rukun dan Syarat, dan Macam-macam Wakaf. Kajian tentang Pertanahan yang terdiri dari: Pengertian Tanah, Dasar Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah. Kajian Tentang Perikatan/Perjanjian yang terdiri dari: Pengertian Perikatan, Dasar Hukum, Macam-Macam Perikatan, Syarat Sahnya Perjanjian dan Perjanjian Nominee.

Bab III Putusan PA Nomor 1037/Pdt.G./2018/PA.Pdlg. yang terdiri dari: Deskripsi putusan. Putusan PA NO. 1037/Pdt.G./2018/PA.Pdlg. yang terdiri dari: Pihak Yang Berperkara, Duduk Perkara, Jawaban, Replik Duplik, Pembuktian Dan Pertimbangan Hukum.

Bab IV Hasil Penelitian yang terdiri dari: Analisis penulis mengenai Keabsahan perjanjian Nominee terhadap wakaf berdasarkan KUHPerduta dan Tinjauan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Wakaf dari Yayasan Ardhu Ibad Ar-Rahman Pandeglang terhadap warga Negara asing Malaysia menurut

Undang-undang Wakaf dan Undang-Undang Pokok Agraria
(Studi pada Putusan PA Nomor 1037/Pdt.G./2018/PA.Pdlg.)

Bab V Penutup yang terdiri dari: Kesimpulan, Saran dan
diakhiri dengan Daftar Pustaka.