

PENGATURAN PENGALIHAN HARTA BENDA WAKAF OLEH YAYASAN  
DENGAN TUKAR-MENUKAR  
(ANALISIS PASAL 50 PP NO. 42 TAHUN 2006 TENTANG PELAKSANAAN  
UU NO. 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan

Dalam Ilmu Hukum

Oleh

AYU FITRI

NIM 0810110096



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG**

**2012**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ayu Fitri

NIM : 0810110096

Menyatakan bahwa penulisan skripsi ini adalah asli karya penulis, tidak ada karya/ atau data orang lain yang telah dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapatkan gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang diacu dalam kutipan dan/ atau dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat , jika dikemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, saya sanggup dicabut gelar kesarjanaan saya.

Malang, 27 Januari 2012

Yang menyatakan,

Ayu Fitri

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PENGATURAN PENGALIHAN HARTA BENDA WAKAF OLEH  
YAYASAN DENGAN TUKAR-MENUKAR  
(ANALISIS PASAL 50 PP No. 42 TAHUN 2006 TENTANG  
PELAKSANAAN UU No. 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF)**

Oleh :

**AYU FITRI**

**NIM. 0810110096**

**Disetujui pada tanggal : Januari 2012**

Dosen Pembimbing I,

Dosen Pembimbing II,

**Bambang Winarno, Dr. S.H. M.S.**

**Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.**

**NIP. 19530121 197903 1 002**

**NIP. 19571021 198601 1 002**

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

**Siti Hamidah, S.H. M.M.**  
**NIP. 19660622 199002 2 001**

LEMBAR PENGESAHAN

PENGATURAN PENGALIHAN HARTA BENDA WAKAF OLEH  
YAYASAN DENGAN TUKAR-MENUKAR  
(ANALISIS PASAL 50 PP No. 42 TAHUN 2006 TENTANG  
PELAKSANAAN UU No. 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF)

Oleh :

AYU FITRI

NIM. 0810110096

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Bambang Winarno, Dr. S.H. M.S.

Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.

NIP. 19530121 197903 1 002

NIP. 19571021 198601 1 002

Ketua Majelis,

Ketua Bagian Hukum Perdata,

Imam Ismanu, S.H. M.S.

Siti Hamidah, S.H. M.M.

NIP. 19510727 198002 1 001

NIP. 19660622 199002 2 001

Mengetahui,  
Dekan FH-UB

Dr. Sihabudin, S.H., M.H.  
NIP. 19591216 198503 1 001

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Pengaturan Pengalihan Harta Benda Wakaf Oleh Yayasan Dengan Tukar-Menukar (Analisis Pasal 50 PP No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf)” dengan baik. Penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan penelitian dan penulisan laporan kuliah kerja lapangan, yaitu:

1. Bapak Dr. Sihabudin, SH.MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Ibu Siti Hamidah, SH.MM. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
3. Bapak Bambang Winarno, Dr. S.H. M.S. selaku Dosen Pembimbing Utama, atas bimbingan dan kesabarannya.
4. Bapak Imam Koeswahyono, SH.M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas bimbingan dan motivasinya.
5. Papa, mama tersayang serta mbak ami dan dek nisa yang telah memberi *support* paling banyak.
6. Teman-teman dan pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini banyak kekurangan dan kesalahan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca dan penulis khususnya.

Malang,.....Januari 2012

Penulis

**DAFTAR ISI**

	Halaman
Surat Pernyataan Keaslian Skripsi .....	i
Lembar Persetujuan.....	ii
Lembar Pengesahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi.....	v
Abstraksi .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
A.Kajian Umum tentang Harta Benda .....	16
B.Kajian Umum tentang Wakaf.....	24
1.Jenis-Jenis Wakaf .....	28
2.Syarat Sah Perwakafan .....	30
3.Rukun Wakaf .....	31
C.Kajian Umum tentang Yayasan.....	35
1.Unsur-Unsur Yayasan .....	37
2.Syarat-syarat Mendirikan Yayasan.....	37
D.Kajian Umum tentang Tukar-menukar .....	42
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian.....	48
B. Metode Pendekatan .....	50
C. Jenis Bahan Hukum.....	51
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	52



E. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	53
--------------------------------------	----

**BAB IV HASIL dan PEMBAHASAN**

A. Tukar-Menukar Kekayaan Yayasan .....	55
1. Kekayaan Yayasan .....	56
a. Sumber .....	56
b. Pengalihan Kekayaan Yayasan .....	62
2. Kegiatan Usaha yang Diperbolehkan dalam Yayasan .....	63
3. Urgensi Yayasan dalam Melakukan Tukar-Menukar Harta Benda Wakaf .....	65
a. Akibat Hukum Jika Pihak Wakif/ Nadzhir Menerima Perjanjian Tukar-Menukar .....	71
b. Akibat Hukum Jika Pihak Wakif/ Nadzhir Menerima Perjanjian Tukar-Menukar .....	73
1) Ketentuan-Ketentuan Umum Dalam Hukum Perjanjian .....	74
2) Pola Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian .....	76
B. Pengaturan Pengalihan Harta Benda Wakaf .....	76
1. Asas-Asas Perwakafan .....	80
2. Prosedur Peralihan Hak Tanah .....	83
a. Pemeriksaan Dokumen Peminjaman Hak Atas Tanah .....	88
b. Pendaftaran Tanah Wakaf .....	89
3. Pengelolaan Harta Benda Wakaf .....	92
a. Pengawasan Harta Benda Wakaf .....	92
b. Pengamanan Harta Benda Wakaf .....	95
4. Kewajiban dalam Mengelola Harta Benda Wakaf .....	97
5. Larangan dalam Mengelola Harta Benda Wakaf .....	99
6. Nilai Penggantian Harta Benda Wakaf .....	100
a. Perhitungan Nilai Aset/ Harta Benda Wakaf .....	102
1) Pihak Penilai Aset dalam Tukar-Menukar .....	103
2) Kedudukan Hukum Perusahaan Jasa Penilai .....	104
b. Proses Penilaian Objek .....	104
c. Parameter Penghitungan Nilai Harta Benda .....	109



1)Nilai Pasar Wajar/ Nilai Riil .....	111
2)Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	111
a)Prosedur Penilaian Berdasar Nilai Jual Objek Pajak.	112
b)Akibat Hukum Jika NJOP Awal dan NJOP akhir sesuai.....	114
c)Akibat Hukum Jika NJOP Awal dan NJOP akhir tidak sesuai.....	115

**BAB V PENUTUP**

A.Kesimpulan.....	117
B.Saran .....	118

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>120</b>
-----------------------------	------------

<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>125</b>
-----------------------------	------------

**DAFTAR TABEL**

	Halaman
Tabel 1.Kerangka Berpikir .....	69





## ABSTRAKSI

Ayu Fitri, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Januari 2012, "*Pengaturan Pengalihan Harta Benda Wakaf Oleh Yayasan Dengan Tukar-Menukar (Analisis Pasal 50 PP No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf)*", Bambang Winarno, Dr. S.H. M.S.; Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.

Dalam penulisan ini penulis membahas tentang masalah pengaturan pengalihan harta benda wakaf oleh yayasan dengan tukar-menukar. Hal ini dilatarbelakangi dengan banyaknya permasalahan perwakafan tanah milik yang dikelola yayasan, seperti kendala pendanaan atau objek wakaf yang terkena pengembangan wilayah pihak lain. Alternatifnya, yayasan melakukan kegiatan inovatif berupa tukar-menukar harta benda wakaf dengan pihak swasta dengan tujuan mendapatkan penggantian yang layak. Walaupun pada dasarnya harta benda wakaf dilarang diedarkan dalam hal komersialisasi, namun pemerintah tetap memberikan izin asal diketahui urgensi pihak nadzhir dalam melakukan tukar-menukar serta parameter apa yang dipergunakan dalam proses ganti rugi pengalihan harta benda wakaf.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengidentifikasi latar belakang yayasan selaku nadzhir dalam melakukan tukar-menukar serta menganalisis pengaturan yang sesuai dengan pengalihan harta benda wakaf dengan tukar-menukar agar parameter yang digunakan yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) harta benda penukar sesuai.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu mengkaji pengaturan pengelolaan harta benda wakaf oleh yayasan sebagai nadzhir serta permasalahan yang timbul jika terdapat pengalihan terhadap objek wakaf dengan mengharapkan objek penukar memiliki NJOP yang sesuai.

Berdasar hasil penelitian secara normatif, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, bahwa urgensi yayasan dalam melakukan tukar-menukar karena membutuhkan biaya perawatan gedung serta lokasi didirikannya yayasan terkena pengembangan pihak swasta dalam komersialisasi. Dalam melakukan perbuatan tukar-menukar terdapat fase pengalihan harta benda wakaf dan fase pemberian ganti rugi. Dalam pemberian ganti rugi, pihak swasta menukarkan sertifikat HGB kepada yayasan beserta gedung dan fasilitas pengganti yang tentu saja didasari oleh NJOP yang merupakan penilaian yang ditetapkan berdasar nilai pasar wajar atas suatu objek. Berdasar fakta-fakta tersebut pihak pemerintah dengan pertimbangan BWI menyetujui pertukaran harta benda wakaf dengan alasan sudah memenuhi prosedur dan kriteria.

Menyikapi pembahasan tersebut, maka sudah seharusnya pemerintah melakukan pengawasan terhadap perbuatan wakaf dengan memperketat alasan dilakukan pertukaran. Sebelum diadakan tukar-menukar, diharuskan dilakukan penilaian terhadap alasan pertukaran serta penggantian objek agar tidak menimbulkan kerugian di salah satu pihak.