

## PENGEMBANGAN WAKAF TANAH DAN RUMAH SUSUN BERDASARKAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL

**Nia Kurniati, dan Helza Novalita**

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Jl. Raya Bandung-Sumedang KM. 21 Jatinangor, 456363,

E-mail: [nia.kurniati@unpad.ac.id](mailto:nia.kurniati@unpad.ac.id) ; [helza.nova@unpad.ac.id](mailto:helza.nova@unpad.ac.id)

**ABSTRAK.** Wakaf tanah dipergunakan untuk mendirikan bangunan bagi usaha dalam bidang keagamaan dan sosial. Sejak terbit UU Nomor 41 Tahun 2004, di dalam Pasal 16 ayat (2) huruf d, dinyatakan, harta wakaf berupa tanah dan rumah susun difungsikan selain sebagai sarana keagamaan, juga untuk memajukan kesejahteraan umum. Melalui metode yuridis normatif, artikel ini mencoba memberikan landasan pemikiran, mengenai pembaharuan hukum wakaf produktif, dengan menerapkan asas pemisahan horizontal untuk mengembangkan potensi ekonomi harta benda wakaf berupa tanah dan rumah susun melalui kerjasama dengan pihak ketiga, menghasilkan keuntungan tanpa melanggar prinsip syariah dan kewenangan Nazhir sebagai pemegang hak tanah wakaf.

**Kata kunci:** Asas Pemisahan Horizontal; Wakaf Tanah; Wakaf Rumah Susun; Pengembangan Wakaf Tanah dan Rumah Susun; Prinsip Syariah.

## DEVELOPMENT OF LAND WAQF AND FLATS BASED ON THE PRINCIPLE OF HORIZONTAL SEPARATION

**ABSTRACT.** Land waqf is used to build buildings for businesses in the religious and social fields. Since the issuance of Law No. 41 of 2004, in Article 16 paragraph (2) letter d, stated, waqf property in the form of land and flats functioned other than as religious facilities, also to promote public welfare. Through the normative juridical method, this article tries to provide a rationale, regarding renewal of productive waqf law, by applying the principle of horizontal separation to develop the economic potential of waqf property in the form of land and flats through cooperation with third parties, making profits without violating the sharia principle and Nazhir's authority as the holder of waqf land rights.

**Key words:** Horizontal Separation Principle; Waqf of Land; Waqf of Flats; Development of Land waqf and Flats; Sharia principle.

### PENDAHULUAN

Wakaf tanah sejauh ini fungsinya dipandang sebagai sarana dan prasarana ibadah semata, (Hasanah, 2008: 1). Namun sejak terbitnya UU Wakaf Tahun 2004, secara yuridis formal telah membuka *cakrawala baru* bagi pengelolaan wakaf secara produktif (Djunaidi, *et.all*, 2008: 90). Dalam hal ini, secara undang-undang wakaf telah membantu membangun kesejahteraan keluarga dhuafa dan anak yatim. Wakaf tanah dan bangunan dalam pengelolaannya seharusnya oleh Nazhir yang memiliki jiwa wira usaha dan dikelola secara profesional (Nurhidayani *et all*, 2017: 173). Pengelolaan wakaf tanah dan bangunan (rumah susun) secara profesional oleh Nazir dilakukan dengan dengan jalinan kerjasama dengan berbagai pihak agar mampu menghasilkan keuntungan (Muhibbin, 2011). Pengelolaan wakaf dalam kerja sama kemitraan dengan pihak ketiga dalam bentuk *musyarakah* maupun *mu'dlarabah*, dan prinsip-prinsip syariah atas wakaf tetap dijunjung tinggi dan diperhatikan, yaitu prinsip kekekalan atau "*ta'bidul ashli*" dan kemanfaatan atau "*tashbilul manfaah*". Sehubungan dengan itu peningkatan produktivitas benda wakaf untuk kemanfaatan peribadatan, sekaligus diupayakan perlindungannya oleh hukum dan ditujukan pula untuk peningkatan kesejahteraan umum (Ilyas, 2016: 144).

Pengembangan dan pengelolaan wakaf tanah secara produktif telah dipraktekan oleh negara tetangga, menunjukkan keberhasilan yang signifikan, seperti contoh di Singapore, Mesir dan Dubai. Di ke tiga negara tersebut di atas tanah wakaf didirikan bangunan-bangunan gedung yang pengelolaannya dilakukan dengan cara bagi hasil antara Nazhir dengan mitranya. Dari keuntungan yang diperoleh atas hasil pengelolaan benda wakaf ternyata dapat mendukung pembiayaan sektor pendidikan, seperti contoh Universitas Al Azhar di Kairo. (Majalah Sharing, 2011). Di Singapore hasil pengelolaan harta benda wakaf berupa tanah, oleh *Waress Investments Pte Ltd* dikontribusikan bagi kepentingan sosial dan pendidikan. Sedangkan *Awqaf Minors Foundation* sebagai lembaga *independence* di Dubai mengelola tanah wakaf untuk tujuan men-sejahterakan "komunitas warga masyarakat yang kurang beruntung termasuk anak-anak". *Awqaf Minors Founda-tion* melaksanakan misinya di Dubai berdasarkan Law No.9 of 2007 article 21 menyebut tentang "Pendirian Yayasan Urusan Awqaf dan Anak-anak" (<http://www.amaf.gov.ae>).

Memperhatikan uraian tersebut di atas, menunjukkan bahwa benda yang diwakafkan tidak terbatas hanya pada tanah melainkan pula unit-unit bangunan-bangunan bertingkat yang didirikan di atas tanah wakaf, yaitu berupa rumah susun/ apartemen/ condominium. Keberadaan

unit-unit bangunan-bangunan bertingkat sebagai objek wakaf, saat ini telah terakomodasi pula di dalam UU Wakaf Tahun 2004 dimana menyebut di dalam Pasal 16 ayat (2) huruf d, bahwa “rumah susun” merupakan benda yang dapat diwakafkan. Secara yuridis formal, terdapat kesamaan dalam memfungsikan benda wakaf di ketiga negara tersebut dengan di Indonesia, yaitu fungsi wakaf bukan semata-mata kepentingan peribadatan dan sosial. Sementara itu persepsi sebagian warga masyarakat di negara Indonesia masih memandang wakaf secara konvensional yaitu sebagai fungsi keagamaan dan sosial.

Di dalam penulisan ini, masalah yang hendak dikaji secara umum adalah mengenai penyelenggaraan wakaf tanah dan rumah susun menurut hukum Indonesia. Secara spesifik permasalahan yang hendak dikaji adalah tentang penerapan asas pemisahan horizontal yang dapat digunakan menjadi dasar pembaharuan hukum wakaf berupa wakaf produktif yang dapat memberi manfaat ekonomi dan berkontribusi bagi peningkatan kesejahteraan umum.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yang merupakan pendekatan deduktif. Dalam hal ini dilakukan pengkajian terhadap UU Wakaf dan UU Agraria terkait Hak Kepemilikan Tanah oleh Nazhir yang diperoleh melalui ikrar wakaf oleh Wakif. Deskriptif analitis digunakan sebagai spesifikasi penelitian, yaitu mengemukakan fakta tentang pengelolaan berupa wakaf tanah dan rumah susun secara profesional agar menghasilkan nilai keuntungan yang dapat meningkatkan nilai harta benda wakaf berdasarkan UU Wakaf dan UU Agraria yang dijiwai asas pemisahan horizontal sebagai dasar hukum wakaf produktif. Deskriptif analitis digunakan sebagai spesifikasi penelitian, yaitu mengemukakan fakta tentang pengelolaan berupa wakaf tanah dan rumah susun secara profesional agar menghasilkan nilai keuntungan yang dapat meningkatkan nilai harta benda wakaf berdasarkan UU Wakaf dan UU Agraria yang dijiwai asas pemisahan horizontal sebagai dasar hukum wakaf produktif. Tahap penelitian yang dilakukan yaitu penelitian kepustakaan. Sumber data penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum yang mengikat sebagai bentuk bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier yang berupa ensiklopedia dan berbagai artikel di media cetak dan elektronik. Guna memperoleh landasan teoretis digunakan studi dokumen sebagai teknik pengumpulan data terhadap data sekunder. Penelaahan terhadap data yang diperoleh dilakukan dengan analisis kualitatif sehingga diperoleh simpulan terhadap permasalahan yang dihadapi berdasarkan asas hukum dan norma hukum.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penyelenggaraan Wakaf Tanah dan Rumah Susun di Indonesia serta Pendaftarannya

Istilah *Waqf* dalam Bahasa Arab di-eja menjadi “Wakaf” menurut Kamus Indonesia (Suhrawadi Lubis, K., 2010), mengandung arti “menahan sesuatu” (Al-Kasibi, 2004: 17). Pengertian “menahan sesuatu” menurut pandangan Mazhab Hanafi, Maliki, Syafi’id dan Hambali, adalah “menahan harta yang dimiliki untuk diambil manfaatnya bagi kemaslahatan umat dan agama” (Nurhidayani, *et.all*, 2017: 167). Harta yang ditahan ini berupa tanah yang merupakan benda tidak bergerak karena sifatnya (Sofwan, 1981:20).

Adapun ayat dalam al-Qurán yang dinyatakan sebagai dalil-dalil umum yang mengenai makna wakaf menurut para ulama antara lain termaktub dalam al-Qurán surat al-Baqarah [2]:261. (Departemen Agama Republik Indonesia, 1995).

قَبَّحَ لِتَمَكُّكِ لِلَّهِ لِيُبَيِّنَ يَفِ مَهْلًا وَمَا نَوْقِ فِي نِيذِلًا لَتَمَّ  
لَلَّوْ قَبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ  
مَّيْلَ عِيسَى وَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ  
(261)

“Perumpamaan (nafkah yang dikeluarkan oleh) orang-orang yang menafkahkan hartanya di jalan Allah adalah serupa dengan sebutir benih yang menumbuhkan tujuh bulir pada tiap-tiap bulir : seratus biji. Allah melipatgandakan (ganjaran) bagi siapa yang Dia kehendaki. Dan Allah maha luas (kurnia-Nya) lagi maha mengetahui”.

Dalam ayat diatas Allah SWT menjelaskan keberuntungan orang yang suka mendermakan harta bendanya di jalan Allah, dengan niat untuk mencapai keridhaan-Nya (Departemen Agama Republik Indonesia, 1995). Ketentuan dalil wakaf dalam al-Qurán dapat dilihat juga dalam Surat ali-Imran [3]:92:

نَمْ أَوْ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ  
مَّيْلَ عِيسَى وَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ قُبَّحَ

“Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya” ((Suhrawadi Lubis, K., 2010: 15).

Ayat ini menunjukkan bahwa untuk sampai kepada kebajikan yang sempurna adalah dengan cara menafkahkan sebagian harta yang dicintai. Menafkahkan atau mewakafkan harta yang dimiliki maksudnya bukan untuk keseluruhannya melainkan sebagian saja dan dinafkahkan dari harta yang disukai bukan dari harta yang tidak disukai. Ayat ini hendaknya dihubungkan dengan Surat al-Baqarah [2]:267 yang menjelaskan agar jangan memilih harta yang buruk untuk dinafkahkan. Dengan mewakafkan harta yang disukai akan tampak keseriusan berwakaf

dari wakif seperti mewakafkan tanah milik di perkotaan yang harganya terus meningkat. Dengan mengharapkan keridhaan Allah, wakif tidak merasa rugi dan bahkan memberikan keuntungan untuk memberikan yang terbaik untuk kepentingan umat.

Dalam salah satu *Hadist* dari Abu Hurairah, Nabi Muhammad Saw bersabda:

“Ketika seseorang meninggal dunia terputuslah semua amalnya, kecuali tiga perkara: sedekah jariyah, ilmu yang bermanfaat, dan anak shaleh yang mendo’kannya” (HR.Muslim, Ibn Majah, Turmudzi, Abu Dawud, dan Ahmad). *Hadist* tersebut menegaskan bahwa sedekah merupakan amalan yang pahalanya tidak akan terputus. Sementara, sedekah itu sendiri tidak mungkin diberikan kecuali dengan cara menahan atau mewakafkan (Al-Kasibi, 2004:65). Oleh karena itu wakaf merupakan amalan yang dianjurkan dalam Islam (Suhrawadi Lubis, K., 2010).

Perbuatan menahan harta yang dimiliki merupakan perbuatan hukum berdasarkan ajaran agama Islam berupa memisahkan bagian dari harta milik seseorang atau badan hukum untuk selama-lamanya bagi kepentingan ibadah atau sosial (Harsono, 2003 : 348). Menurut “Hadis Ibnu Umar”, konsep “Wakaf” yang berasal dari sabda Nabi Muhammad SAW yang menuturkan “*in syi’ra habbasta aslaha wa tashaddaqa biha.*” Berdasarkan hadis ini dapat diketahui beberapa prinsip-prinsip wakaf menurut syariah, (Hermawan, 2014: 150) yaitu :

- a. wakaf berbeda dengan zakat;
- b. wakaf bersifat abadi;
- c. wakaf tidak dapat dialihkan atau dihibahkan;
- d. nazhir pengelola wakaf mendapat imbalan wajar;
- e. wakaf harus produktif;
- f. Nilai wakaf harus disedekahkan kepada pihak yang berhak sesuai ikrar wakaf;
- g. wakif menyerahkan objek wakaf.

Di dalam Ketentuan Umum UU No.41 Tahun 2004, dikemukakan pengertian otentik “wakaf” menurut undang-undang 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”.

Memperhatikan pengertian-pengertian tersebut, fungsi wakaf adalah “untuk keabadian”. Penyerahan tanah Hak Milik ke dalam suatu wakaf, menjadikan berakhirlah haknya, namun tanahnya berubah status menjadi tanah wakaf yang diatur oleh Hukum Agama Islam. Eksistensi wakaf sejak awal keberadaannya dimaksudkan untuk menebar kebaikan berupa manfaat ekonomis kepada orang lain atau masyarakat (Hermawan, 2014:147). Secara teoretik, “Wakaf” hanya dapat terlaksana jika telah dipenuhi unsur-unsurnya yang meliputi :

- a. Subjek hukum yang mewakafkan benda wakaf disebut Wakif merupakan pihak yang mewakafkan harta benda miliknya, yang meliputi perseorangan, organisasi, dan badan hukum;
- b. *Nazhir*, adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Nazhir meliputi perseorangan, organisasi, dan badan hukum. Nazhir mempunyai tugas untuk melakukan pengadministrasian harta benda wakaf, mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya, mengawasi dan melindungi harta benda wakaf, dan melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Badan Wakaf Indonesia (BWI).
- c. Benda Wakaf merupakan harta kekayaan berupa benda tidak bergerak yang mengandung manfaat dan mempunyai nilai ekonomis tinggi
- d. *Ikrar “wakaf”*; ialah “pernyataan kehendak Wakif yang diucapkan dengan lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya”. Ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nazhir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. “Akta Ikrar Wakaf” yang dibuat oleh PPAIW menjadi dasar bagi penyelenggaraan pendaftarannya oleh BPN setempat kepada Kantor Pertanahan, maksimal satu bulan sejak ditandatanganinya Akta Ikrar Wakaf.

Kedudukan Wakaf dalam UUPA mendapat tempat yang khusus, dinyatakan dalam Pasal 49 ayat (3), menyebutkan “perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dalam hal ini UUPA memerintahkan pengaturan perwakafan tanah milik dengan Peraturan Pemerintah. Kenyataannya sejak tahun 1960 baru 17 tahun kemudian terbit PP Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara 1977-38 Tambahan Lembaran Negara 3107). Namun kini PP tersebut telah digantikan oleh UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Terkait dengan rumah susun, telah diatur sejak terbit UU No. 16 Tahun 1985 yang mengatur Rumah Susun saat telah diperbarui oleh UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Rumah susun menjadi jenis hak baru dalam khazanah hukum pertanahan nasional. Di dalam UU Wakaf yang berlaku saat ini, “Rumah Susun” dikategorikan sebagai salah satu jenis harta benda wakaf. Pengertian menurut undang-undang tentang “Rumah susun”, adalah “bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”.

UU telah menentukan objek wakaf terdiri dari:

- a. Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 UUPA;
- b. Hak Milik Adat;
- c. HGU, HGB, HP diatas tanah negara
- d. HGB, HP, diatas HPL dan HM
- e. HMSRS
- f. TN

Jika status tanah yang akan diwakafkan bukan tanah Hak yang belum terdaftar, seperti Tanah Hak Milik Adat, maka tanah yang bersangkutan harus ditingkatkan dulu statusnya menjadi Tanah Hak melalui pencatatan dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan, untuk memperoleh tanda bukti hak yaitu Sertifikat. Pendaftaran tanah pada dasarnya merupakan kewajiban Pemerintah yang ditegaskan dalam UUPA Pasal 19, dan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang telah menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961. Tujuan daripada Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan satuan rumah susun (Soerodjo, 2002:106). Syarat pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, atas tanah yang akan di wakafkan, tidak lain bertujuan sebagai pembuktian bahwa tanah yang bersangkutan dijamin oleh hukum atas data-data yuridis dan data fisiknya. Hal ini mengingat yang berhak mewakafkan Tanahnya adalah benar dan sah menurut hukum, yaitu “Wakif perorangan sebagai pemilik tanah, sudah dewasa, sehat akal nya dan tidak terhalang oleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum”. Selain itu dengan pendaftaran tanah dapat diketahui ada tidaknya hak-hak tertentu yang membebaninya. Oleh karena tanah yang akan di wakafkan harus bebas dari segala beban ikatan jaminan, sita dan sengketa.

Perbedaan di antara jenis-jenis tanah hak ditinjau dari wewenang yang terkandung pada haknya dan jangka waktunya. Hanya Hak Milik yang tidak ada pembatasan jangka waktunya, oleh karenanya Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh. Sedangkan wewenang yang terkandung dalam Hak Guna Usaha, yaitu ditujukan untuk pengembangan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan di atas tanah Negara”. Hak Guna Bangunan dan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, wewenang dalam penggunaannya untuk mendirikan bangunan di atas tanahnya. Contohnya berupa pendirian hotel, pertokoan/perdagangan, perkantoran, restoran, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), pabrik, gudang, rumah tempat tinggal, rumah susun/apartemen/condominium, gedung pendidikan, gedung peribadatan, panti asuhan, pemakaman/ kuburan. Semua pembangunan rumah susun/ apartemen/ condominium, termasuk *flat*, *town house*, Ruko/Rukan, Hotel, Gedung-Gedung Perkantoran semuanya mengacu pada rumusan rumah susun yang

diatur oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ( Rizal Afif, M., 2009:71). Beragamnya peruntukan penggunaan tanah menunjukkan tanah mempunyai *multiple* fungsi, selain fungsi sosial dan keagamaan juga fungsi ekonomi (Santoso, 2014 :71). Pembatasan jangka waktu hak atas tanah ditetapkan pada saat pemberian haknya yang dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak oleh Kepala BPN, atau ditetapkan dalam Perjanjian Pemberian Haknya pada Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Milik atau Hak Pengelolaan.

Hak Pengelolaan terkait dengan Objek Wakaf, ketika Objek Wakaf yang bersangkutan terbit dari Hak Pengelolaan. Dikemukakan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965, bahwa Hak Pengelolaan sebagai hak atas tanah negara yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk:

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya ;
- c. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga dengan Hak Pakai berjangka waktu 6 tahun;
- d. menerima uang pemasukan/ganti rugi/uang wajib tahunan.

Sehubungan dengan HGB dan HP diatas HPL atau Tanah Milik Adat yang akan dijadikan sebagai objek wakaf, sebelumnya harus mendapat persetujuan secara tertulis dari pemiliknya semula yang dilanjutkan dengan pelepasan hak oleh pemiliknya serta persetujuan dari lembaga yang kompeten dalam hal ini BWI.

Tanah sebagai objek wakaf, dalam pengertian secara yuridis, adalah “hak atas permukaan bumi yang dapat didayagunakan dan dimanfaatkan bagi kepentingan pemiliknya”. Di dalam setiap hak atas tanah terkandung hak, kewajiban dan larangan untuk berbuat sesuatu atas tanahnya. Demikian pula halnya dengan Nazhir selaku pemegang hak atas tanah wakaf, melekat padanya hak, kewajiban, dan larangan untuk berbuat sesuatu atas tanahnya sesuai peraturan hukum sebagaimana dituangkan dalam Undang-undang No. 41 Tahun 2004. mengenai Wewenang, kewajiban serta larangan meliputi selain atas tanah dalam arti permukaan bumi, juga meliputi sesuatu yang terkandung di dalam tanah, serta ruang yang ada di atas tanahnya. Penggunaan atas permukaan bumi (tanah), tubuh bumi, dan ruang di atas tanahnya dibatasi, yaitu untuk keperluan yang berhubungan langsung dengan pemanfaatan tanahnya (Harsono, 2003: 23). Tanah-tanah objek wakaf diwakafkan untuk jangka waktu selamanya.

Fungsi dan potensi ekonomi harta benda Wakaf berupa Tanah dan Rumah Susun, menurut Pasal 5 UU

Wakaf, ditujukan untuk memajukan “kesejahteraan umum”. Kesejahteraan umum meliputi seluruh aspek kehidupan yaitu aspek sosial, ekonomi, budaya. Indikator “kesejahteraan umum” yang paling pokok dalam kehidupan sehari-hari rakyat Indonesia yaitu sandang, pangan, dan papan sejatinya harus sudah terpenuhi.

Menurut Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2017 Pasal 6 sampai dengan Pasal 11 ditegaskan tentang pendaftaran Wakaf berupa Tanah Milik Adat, Hak Milik/HGU/HGB/HP diatas TN harus dilampiri dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. permohonan;
- b. keterangan fisik tanah (surat ukur);
- c. tanda bukti kepemilikan atau sertipikat;
- d. Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf;
- e. surat pengesahan Nazhir dari KUA
- f. keterangan tertulis oleh Nazir yang menyatakan tanah tidak dalam status qou dan sedang tidak dibebani hak tanggungan

Berbeda, objek Wakaf yang berasal dari Tanah Hak Milik Adat, dilengkapi dengan:

- a. surat permintaan;
- b. keterangan fisik tanah;
- c. sertipikat kepemilikan;
- d. Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf;
- e. surat pengesahan Nazhir dari KUA
- f. surat keterangan tertulis dari Nazhir atau wakif dan atau dari pejabat pemerintah desa setempat yang menerangkan bahwa objek wakaf tidak dalam status qou dan tidak sedang dijaminan

Ketika semua persyaratan tersebut diatas telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, BPN Kabupaten/Kota menerbitkan keputusan yang menegaskan objek wakaf berada dalam kekuasaan Nazir sebagai pemegang haknya, sesuai dengan keputusan BPN menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir

Kepala BPN Kabupaten/Kota menerbitkan Sertipikat Tanah Wakaf atas nama Nazhir, yang memuat pernyataan dengan “Hak atas Tanah ini hapus berdasarkan Akta Ikrar Wakaf/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tanggal... Nomor... dan diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf Nomor.../... sesuai Surat Ukur tanggal... Nomor... luas... m<sup>2</sup>”.

Pencatatan objek tanah wakaf yang terdiri atas HMSRS diatas HM, HGB dan HP harus dilampiri persyaratan sebagai berikut:

- a. permohonan;
- b. tanda bukti kepemilikan atau sertipikat;
- c. Akta Ikrar Wakaf atau Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf;
- d. surat pengesahan Nazhir dari KUA

Syarat-syarat tersebut merupakan syarat formil dan syarat materil yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pendaftaran wakaf tanah dan rumah susun guna diterbitkan Sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah wakaf yang bersangkutan (Santoso, 2014 : 79).

Kepala Kantor Pertanahan mencatat atas nama Nazhir dalam Buku Tanah dan sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun pada kolom perubahan yang disediakan, dengan kalimat: “Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ini hapus berdasarkan Akta Ikrar Wakaf/ Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf tanggal... Nomor... dan diterbitkan Sertipikat Tanah Wakaf Nomor.../... sesuai Surat Ukur tanggal... Nomor ... luas... m<sup>2</sup>”.

Sebelum diterbitkan Sertifikat Tanah Wakaf, terlebih dulu dilakukan “pengukuran bidang tanah dengan cara terrestrial, fotogrametrik atau cara lainnya”. Hasil pengukuran akan dapat dipetakan dan diketahui letak, serta batas-batasnya di atas peta dan direkonstruksi batas-batasnya di lapangan. Berdasarkan hasil pengukuran lalu dibuatkan GU (Gambar Ukur), dan seluruh data hasil ukuran batas bidang tanah dicatat pada GU ,dan setiap GU diberi nomor GU. Bangunan yang terdapat pada suatu bidang tanah digambarkan pada GU. Selanjutnya dalam GU dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

Pada prinsipnya urgensi pendaftaran tanah wakaf tidak lain untuk diterbitkan Sertifikat Wakaf sebagai tanda bukti haknya (Santoso, 2014 :71). Sertifikat Hak atas Tanah mempunyai kekuatan hukum sebagai *alat bukti hak yang kuat*. Kepastian hukum Tanah Wakaf, menjadi penjaga keabadian harta benda wakaf, dan terhindar dari kemungkinan gangguan-gangguan saat mengenyam kenikmatan dalam penggunaannya. Dengan terbitnya UU Wakaf berikut peraturan pelaksanaannya menggambarkan sebuah upaya pembaruan hukum wakaf, dan secara khusus mengenai tata cara pendaftaran tanah wakaf telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2017.

### **Pengembangan Wakaf Produktif Bagi Tanah Wakaf dan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal**

Keberadaan tanah wakaf di Indonesia diketahui dari sumber pada Kementerian Agama mencapai 435.768 titik lokasi atau seluas 4.359.443.170,00 m<sup>2</sup> atau 435.944,32 hektar. Potensi ekonomi dari tanah wakaf tersebut akan menghasilkan keuntungan jika dikelola secara produktif. Data tanah wakaf yang riil disinyalir lebih dari itu, sebab terdapat tanah wakaf yang diikrarkan secara lisan tidak dicatatkan ke Kantor Urusan Agama (KUA). Menurut sumber dari Kementerian Agama pada tahun 2015 keberadaan tanah wakaf dapat digambarkan sebagai berikut :

Di bawah ini dapat digambarkan alokasi penggunaan tanah wakaf masih belum diberdayakan secara produktif, melainkan masih sebatas memenuhi kepentingan sosial dan keagamaan.

**Tabel 1. Status Hak Tanah Wakaf**

No.	Status Tanah Wakaf	Keterangan
1.	Jumlah Titik Lokasi Tanah Wakaf	1.768 tik
2.	Luas Tanah Wakaf	4.359.443.170,00 m <sup>2</sup> 1.1.32 hektar
3	Sudah Bersertipikat	1.160 persil
4.	Belum Bersertipikat	1.447 persil
5.	Sudah/Dalam Proses AIW/ APAIW	1.90 persil
6.	Belum AIW/APAIW	1.403 persil
7.	Persentase Sertipikat Tanah Wakaf	66,90%
	Persentase Tanah Wakaf yang Belum Bersertipikat	33,10%

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada tahun 2016 yang lalu diperoleh data potensi ekonomi tanah wakaf yang berlokasi di kota besar yang dapat dikembangkan menjadi “wakaf produktif” diantaranya, terdapat di Kota Jakarta dan Bandung yaitu :

- a. Tanah wakaf berupa “Masjid Baitul Muchlisin, Gatot Subroto-Jakarta”, dapat diproduktifkan dengan cara tukar guling asset dimana bangunan masjid berdiri sekaligus membangun gedung perkantoran tanah wakaf pengganti (Djunaidi, 2016).
- b. Tanah wakaf Yayasan Said Naum di sekitar Tanah Abang seluas kurang lebih dua hektar dengan nilai aset, sedang direncanakan untuk dikembangkan di atasnya rencana pembangunan gedung berupa *Rental Office*, *Service Apartemen* dan *Lifestyle Mall*. Pembangunan ini dilakukan dalam kerjasama pembiayaan oleh IDB dan Bank Swasta Luar Negeri dengan Nazhir.
- c. Rencana pembangunan Gedung Global Waqaf Tower (GWT) setinggi 16 lantai, telah ditandatangani kerjasama antara Nazhir dengan PT. Provera Development sekitar tahun 2016 yang lalu. Hasil pengelolaan Global Waqaf Tower akan didayagunakan untuk kepentingan kemanusiaan dan dakwah (Djunaidi, 2016).
- d. Potret wakaf produktif di Kota Bandung, telah dibangun dan dilaksanakan oleh Nazhir “Daarut Tauhiid”, yang mendayagunakan tanah wakaf secara produktif dengan cara mendirikan bangunan-bangunan berupa:
  1. Masjid di Bandung, Cipaku, Serua dan Batam;
  2. Pesantren;
  3. Ruko-ruko untuk disewakan sebagai mini market;
  4. Cottage Daarul Jannah;
  5. Gedung Daarul Hajj;
  6. Area parkir
  7. Ruang ATM untuk disewakan kepada Perbankan;
  8. Dome Central V;

9. Swalayan SMM Daarut Tauhid;
10. SMK Daarut Tauhiid Boarding School;
11. SMP Daarut Tauhiid Boarding School;

“Potret” pemberdayaan tanah wakaf sebagaimana tersebut di atas merupakan salah satu penanda, era baru pemberdayaan fusi wakaf tanah untuk berkontribusi bagi kesejahteraan umum yang dirintis di Indonesia. Pemberdayaan tanah wakaf tersebut, apabila dikaitkan dengan aspek di bidang sosial ekonomi, diharapkan memberikan kontribusi untuk kepentingan sosial dan keagamaan, serta menyediakan lapangan pekerjaan.

Di dalam pemberdayaan dan pengelolaan tanah Wakaf untuk menjadi wakaf Produktif, didasari prinsip syariat Islam, yaitu wakaf tidak boleh merugi atau tidak boleh tidak memberikan keuntungan dalam pemanfaatannya. Dalam hal ini wakaf harus senantiasa menghasilkan keuntungan, sehingga dikatakan wakaf produktif. Untuk mempertahankan pengelolaan harta benda wakaf agar senantiasa selalu produktif, peraturan perundang-undangan wakaf telah mengadakan pembatasan masa jabatan Nazhir yaitu hanya menjabat untuk 2 (dua) kali masa jabatan dan setiap masa jabatan berlangsung selama 5 tahun. Pergantian Nazhir setelah masa jabatan paling lama 2 tahun, dimaksudkan agar dalam pengelolaan wakaf produktif selalu dinaungi oleh semangat berusaha agar Wakaf tidak menanggung rugi. Jika dalam pengelolaan oleh Nazhir wakaf merugi, maka Badan Wakaf Indonesia dapat merekomendasikan agar dilakukan penggantian Nazhir. Prinsip syariah ini menjadi faktor pendorong bahwa wakaf produktif selama-lamanya akan mampu memberi kesejahteraan bagi pihak-pihak yang berhak menerimanya.

Undang-Undang Wakaf Indonesia dan peraturan pelaksanaannya, dalam pasal-pasalny telah mengakomodir “wakaf produktif”, yang mampu memberikan kontribusi selain bagi kepentingan keagamaan Islam juga mampu menciptakan keuntungan berupa tambahan nilai finansial atas pengelolaan benda wakaf berupa tanah dan rumah susun. Ini merupakan sebuah paradigma baru, meskipun telah tersedia landasan hukumnya, namun masih perlu dilakukan upaya akselerasi pengembangan wakaf produktif di era modern, yaitu dengan melakukan beberapa langkah berikut:

- a. Identifikasi dan inventarisasi tanah wakaf di seluruh Indonesia oleh KUA pada masing-masing wilayah Kabupaten/Kota;
- b. Tingkatkan kepastian hukum tanah wakaf melalui pendaftaran tanah untuk memperoleh Sertifikat tanda bukti hak;
- c. Dayagunakan harta benda wakaf secara optimal khususnya di kota-kota besar karena senantiasa akan selalu diincar oleh para pemodal besar;

- d. Larangan pengalihan tanah wakaf kecuali di dasari oleh UU dengan pemberian tanah pengganti;
- e. Ciptakan Nazhir profesional yang berorientasi menghasilkan profit dari tanah wakaf:

Sebagai bahan perbandingan tentang “wakaf produktif” dapat dikemukakan di salah satu Negara Uni Emirat Arab (Dubai). Di Dubai, tanah wakaf dikelola oleh Lembaga Independen yang berorientasi meningkatkan nilai ekonomi dari benda wakaf sehingga menghasilkan keuntungan (uang). Lembaga *Awqaf Minors Foundation* (AMAF), membagi “tanah wakaf” menjadi 2 bagian yaitu berupa “Property Mesjid”/untuk keagamaan yang dipadukan untuk area “komersial” dan “residental”. “Property building” secara penuh dialokasikan untuk “residental” dan “komersial” yaitu berupa “Ruko/Rumah Toko”, “Kantor”, “Stors”, “Falts/Flat” dan “Villas”.

Pengaturan tentang wakaf produktif di Dubai terdapat persamaan dan perbedaan dengan di Indonesia. Persamaannya telah memadukan prinsip syariah dan prinsip ekonomi pada umumnya di dalam pengelolaan wakaf produktif. Sedangkan perbedaannya terletak pada keberadaan “Waqif”, dimana Wakif masih berperan serta di dalam pengelolaan dan peruntukan benda wakaf.

Di negara Singapore, wakaf dikelola oleh MUIS atau Majelis Uagama Islam yang memiliki aset tanah wakaf, dan MUIS mengembangkan properti wakaf sangat produktif. MUIS sangat menyadari tingginya harga tanah di Singapore sehingga MUIS mengelola asetnya secara efisien dan profesional dalam bidang usaha yang dikelola oleh *Warees Investments Pte Ltd* (Muhammad, 2013).

Sejak tahun 1955 MUIS bekerja sama dengan konsultan profesional seperti DTZ *Debenham Tie Leung* untuk membantu mengembangkan dan mengelola wakaf atas properti, berupa properti komersial dan residensial. Untuk *Chancery proyek*, DTZ telah ditunjuk sebagai konsultan pengembangan dan agen pemasaran tunggal untuk proyek dengan *Warees Land Pte Ltd* sebagai pengembang *real estate*. Hal ini merupakan prestasi yang signifikan bagi MUIS dalam upaya meningkatkan dan mengembangkan penyelenggaraan properti wakaf untuk kepentingan masyarakat muslim. Sebelum konsepsi *The Residence Chancery*, properti wakaf menghasilkan uang melalui persewaan tanah. Hasil pendapatan ini menjadi dana wakaf yang mengalir kepada penerima wakaf. Properti wakaf ini terletak di distrik perumahan utama, dan rencana untuk pembangunan kembali dengan total 71.204 sq ft (6,615.03 meter persegi) akan semakin menambah keuntungan untuk wakaf tersebut (Nafis, 2013).

Dari kesuksesan wakaf produktif di negara lain kiranya dapat di replikasi di Indonesia, dimana untuk menyelenggarakan wakaf produktif telah tersedia ketentuan hukumnya. UU Nomor 5 Tahun 1960 sebagai payung Hukum Tanah Indonesia didasari oleh suatu asas hukum

yaitu asas Pemisahan Horizontal. Berdasarkan asas ini, tanah dan segala benda yang berada di atasnya tidak merupakan satu kesatuan. Asas Pemisahan Horizontal mendasari pembentukan kaidah hukum pertanahan Indonesia yang mengindahkan unsur-unsur dalam hukum agama. Asas pemisahan horizontal dapat digunakan dalam hubungan hukum transaksi tanah yang diadakan antara perorangan/badan hukum sebagai pemilik tanahnya dengan pihak ketiga. Dalam hal ini dapat dilakukan pemisahan antara tanahnya dengan bangunan gedung yang didirikan di atas tanah, yang dituangkan dalam perjanjian (I, 2011:65). Dengan demikian “hak atas rumah/bangunan” yang didirikan di atas tanah adalah terlepas dengan tanahnya.

Kedudukan asas pemisahan horizontal terhadap pengembangan wakaf produktif adalah sangat penting, karena adanya perluasan objek wakaf yang meliputi pula rumah susun. Rumah susun sebagai objek wakaf telah di elaborasi oleh PP Nomor 42 Tahun 2006 Pasal 16 huruf d, yang menegaskan bahwa rumah susun sebagai objek wakaf selain memenuhi fungsi sosial dan keagamaan juga untuk kesejahteraan umum. Kesejahteraan umum pada hakekatnya merupakan penjabaran daripada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan penggunaan tanah atau bumi untuk kesejahteraan/kemakmuran rakyat, merupakan tujuan nasional menurut Pembukaan UUD 1945 alenia ke-4. Oleh sebab itu potensi ekonomi daripadanya harus dikelola sedemikian rupa hingga memberi nilai atau kontribusi terhadap kesejahteraan umum. Pemberdayaan fungsi wakaf tanah dan rumah susun secara independens dan profesional dengan dilandasi hukum yang berlaku, Insya Allah dapat menjadi sarana memajukan kesejahteraan umum bagi bangsa Indonesia.

Didirikannya bangunan gedung di atas tanah wakaf yang diorientasikan penggunaan dan pemanfaatannya untuk memperoleh keuntungan, seperti Hotel, Gedung Perkantoran, Residensial, maupun area komersial lainnya merupakan salah satu bentuk pengembangan wakaf produktif. Dengan penerapan asas pemisahan horizontal, menjadi solusi pemecahan masalah untuk mengatur kepemilikan tanah oleh nazhir yang dipisahkan dari kepemilikan bangunan gedung oleh individu-individu masing-masing, sebagaimana yang telah terjadi di negara Singapore dan Dubai sebagai contohnya.

Hubungan kerjasama antara Nazhir dengan investor pengembang yang membangun property gedung-gedung didasari oleh perjanjian atau *al-A'qd*. Menurut para ahli hukum Islam, *al-A'qd* merupakan “hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan”, (Djamil, 2016:247). Sahnya perjanjian menurut syariat Islam adalah, jika dipenuhi syarat-syaratnya:

- a. Ada *ijab* dan *qabul yang didasari oleh Al-Hurriyah (freedom of making contract)*, yang berisi berisi

- pernyataan kehendak dari satu pihak dan pihak lain menyatakan untuk menerimanya;
- b. Ada *ahliyatul*, yaitu para pihak memiliki kecakapan hukum untuk melakukan akad;
  - c. Ada *Mahal al-Aqd*, yaitu objeknya harus dapat ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak;
  - d. Ada *Maudhu'Aqd*, yaitu ada tujuan utama dilakukannya akad.

Ke-4 prinsip syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut meliputi syarat subjektif dan syarat objektif sahnya perjanjian, sebagaimana halnya dengan syarat-syarat sahnya perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Syarat subjektif adalah menyangkut subjeknya sedangkan syarat objektif menyangkut objek perjanjian.

Perjanjian yang diadakan oleh Nazhir dengan investor sebagai mitra dalam Kerjasama Pengembangan Tanah Wakaf, dapat menggunakan konsep perjanjian kerjasama atau *aqadmudharabah* untuk mengadakan pembiayaannya. Rukun *mudharabah* ini apabila dikaitkan dengan kerjasama pengembangan tanah wakaf antara Nazhir dengan Mitra atau investor pemodal harus memenuhi 4 syarat/rukun berupa:

- a. *shahibul maal* (modal tanah yang dimiliki Nazhir);
- b. *mudharib* (pengusaha/mitra/investor pemilik modal uang);
- c. *amal* (usaha/pekerjaan);
- d. *hasil* (bagi hasil/keuntungan);
- e. *aqad* (ijab –qabul).

Di dalam kerjasama pengembangan tanah wakaf ini, Nazhir memberikan batasan mengenai tujuan menginvestasikan tanah wakaf kepada *mudharib* sehingga *mudharib* terikat dengan prestasi yang harus dilakukannya berupa “memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan atau tidak berbuat sesuatu”, serta ketentuan-ketentuan khusus lainnya seperti nilai perbandingan bagi hasil, jumlah modal, jangka waktu penempatannya dan lainnya. Pembagian keuntungan yang diperoleh diantara *shahibul maal* berdasarkan nisbah sesuai dengan kesepakatan awal dan dalam jumlah yang tidak pasti. *Nisbah* bagi hasil disetujui dalam kontrak dan perbandingan bagi hasil dapat ditentukan dalam persen atau pembagian. Di dalam pengembangan tanah wakaf ini, Nazhir memiliki tanggung jawab terhadap institusi yang mengangkatnya (Badan Wakaf Indonesia), karena implementasi daripada fungsi wakaf senantiasa harus memperoleh keuntungan dan terhindar dari keadaan merugi.

Penerapan prinsip *mudharabah* dalam pemberdayaan fungsi “wakaf tanah dan rumah susun” yaitu untuk melakukan pembiayaan oleh investor bagi pendirian bangunan-bangunan gedung di atas tanah wakaf,

yang dibangun untuk kebutuhan “komersial” dan atau “residensial”. Melalui Ijab dan qabul, Nazhir, dalam hal ini “memberikan izin” kepada investor untuk mendirikan bangunan-bangunan gedung di atas tanahnya yang sumber pembiayaan pembangunannya berasal dari pihak investor”. Konsep *mudharabah* dapat diadopsi dengan menggunakan dasar perjanjian dalam bentuk BOT (*Built, Operate & Transfer*).

Dalam perjanjian tersebut, setidaknya harus ditegaskan tentang:

- a. Kesepakatan mengenai hak kewajiban para pihak;
- b. Legal standing masing-masing pihak atas objek wakaf;
- c. Penunjukan titik lokasi tanah wakaf yang akan dikerjasamakan;
- d. Hal-hal yang diperjanjikan tidak melanggar prinsip-prinsip syariah dan UU Wakaf yang berlaku, ketertiban umum, dan keadilan.

Dengan dilakukannya hubungan-hubungan hukum perikatan, kedudukan Nazhir sebagai subjek hukum pemegang hak atas tanah Wakaf tidak terganggu, Nazhir tetap sebagai pemilik tanah wakaf, karena kepemilikan atas tanahnya tidak beralih meskipun dilakukan pembangunan gedung-gedung di atas tanah wakaf. Berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dapat dilakukan pemisahan antara tanah dengan unit-unit bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya. Unit-unit bangunan gedung dapat diperuntukkan bagi kepentingan komersial maupun residential. Kepemilikan atas unit-unit bangunan gedung yang berada di atas tanah wakaf dapat dipisahkan dari kepemilikan atas tanah yang dijadikan alasnya berdasarkan asas pemisahan horizontal.

Kepemilikan tanah wakaf tetap berada pada Nazir dengan tanda bukti hak berupa Sertifikat Tanah Wakaf yang diterbitkan oleh BPN, sedangkan kepemilikan atas unit-unit bangunan gedung oleh individu-individu ditandai dengan tanda bukti hak berupa SKBG atau Surat Kepemilikan Bangunan Gedung yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang di bidang Pekerjaan Umum (Kementerian PUPERA). Selain itu dapat pula digunakan dasar perjanjian sewa menyewa unit bangunan gedung di atas tanah wakaf. Pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa dengan bukti kepemilikan berupa SKBG Sarusun menunjukkan penerapan asas pemisahan horisontal secara konsisten (Pujiwati Yani, et.all, 2015:94-99)

Kepastian hukum kepemilikan tanah wakaf oleh Nazhir dijamin oleh hukum melalui pendaftaran tanah wakaf di Kantor Pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah wakaf dilaksanakan berdasarkan Permenag/Ka. BPN No. 2 Tahun 2017 yang mengatur Tata Cara Pendaftaran Tanah Wakaf. Sertifikat Tanah Wakaf yang diterbitkan oleh BPN mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti hak yang kuat.

## SIMPULAN

Asas pemisahan horizontal meskipun bukan peraturan konkrit namun memuat landasan filosofis sebagai dasar pikiran bagi pembaharuan hukum wakaf dalam paradigma baru fungsi wakaf yaitu melalui pemberdayaan tanah dan rumah susun dalam kerjasama pemanfaatan tanah dengan pihak ketiga yang menghasilkan keuntungan yang diperuntukan bagi kalangan umat dalam masyarakat yang berhak mendapatkannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alif, M.R. (2009). *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung: Penerbit CV. Nuansa Aulia.
- Al-Kasibi, M.A.A. (2004). *Hukum Wakaf*. Diterjemahkan dari *Ahkam Al-Waqf fi al-Syari'ah al-Islamiyah* oleh Ahrul Sani Faturrahman, Jakarta: Dompot Dhuafa Republika dan Ilman Press.
- Badan Wakaf Indonesia (2015). *Sistem Pengelolaan Wakaf Dalam Aplikasinya di Masa Kini*. Jakarta: Penerbit Badan Wakaf Indonesia.
- Departemen Agama Republik Indonesia, 1995. *Al-Qur'an dan Tafsirnya Jilid I*, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, PT. Dana Bhakti Wakaf UII.
- Djunaidi, A. & Al-Asyar, T (2008). *Menuju Era Wakaf Produktif*, Cetakan kelima. Depok: Mumtaz Publishing.
- Djunaidi, A. (2016). *Wakaf Produktif untuk Meningkatkan Kesejahteraan Sosial dan Pendidikan*, Makalah disampaikan pada FGD "Penerapan Prinsip Syariah dan Asas Pemisahan Horizontal dalam Paradigma Baru Pemberdayaan Wakaf Berupa Tanah dan Rumah Susun Untuk Kesejahteraan Umum", Bandung: Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.
- Hakim, A. (2010). Manajemen Harta Wakaf Produktif Dan Investasi Dalam Sistem Ekonomi Syari'ah. *Riptek*. 4, (11), 21-28.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: (Edisi ke 9). Penerbit Djambatan.
- Hasan, D. (2011). *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Bandung:(Cet ke 1. Edisi ke 9). Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Hasanah,U (2008). *Wakaf dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*. Jakarta: Badan Wakaf Indonesia.
- Hermawan, W. (2014). *Politik Hukum Wakaf di Indonesia*. Jurnal Pendidikan Agama Islam -*Ta'lim*, 12, (2), 147-161.
- Ilyas, M. (2016). Istibdal Harta Benda Wakaf Perspektif Hukum Islam. *Jurisprudentie*, 3, (2), 138-150.
- Lubis, K., S. (2010). *Wakaf dan Pemberdayaan Umat*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Medias, F. (2010). Wakaf Produktif Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Ekonomi Islam La\_Riba*. IV, (1), 69-84.
- Mubarak, J. (2008). *Waqaf Produktif*. Bandung: Simbiosis Rekatama.
- Muhibbin, H. (2011). Paradigma Baru Pengelolaan dan Pemberdayaan Wakaf Produktif Indonesia. <http://www.rumahwakaf.org/paradigma-baru-pengelolaan-dan-pemberdayaan-wakaf-produktif-di-indonesia>. Selasa, April 2, 2019.
- Mulyadi, K. & Wijaya, Wijaya, G (2004). *Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
- Nafis, C. (2013). Peluang Kemitraan Investasi Wakaf Produktif. <https://bwi.or.id/index.php/ar/publikasi/artikel/704-peluang-kemitraan-investasi-wakaf-produktif.html> diunduh pada 02 April 2019.
- Nurhidayani., Yasin, M. & Busaini, (2017). Pengelolaan dan Pemanfaatan Wakaf Tanah dan Bangunan. *Maqdis: Jurnal Kajian Ekonomi Islam*. 2, (2), 163-175.
- Pujiwati, Y. & Rubiaty B., (2015). Asas Pemisahan Horizontal Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Sosiohumaniora*, 17, (2), 94-99
- Santoso, U. (2014). Kepastian Hukum Wakaf Tanah Hak Milik. *PERPEKTIF*. XIX, (2). 71-80
- Sembiring, J (2016). *Tanah Negara*. Jakarta: Prenada Media.
- Soerodjo, I. (2014). *Hukum Pertanahan, Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL), Eksistensi, Pengaturan dan Praktek*. Yogyakarta: LaksBang Mediatama.
- Sofwan, S., S., M., (1981). *Hukum Perdata Hukum Benda*, Yogyakarta : Liberty.