

PERJANJIAN BUILD, OPERATE, AND TRANSFER (BOT) PADA KERJASAMA
PEMBANGUNAN COMMERCIAL BUILDING DIATAS TANAH WAKAF
BERDASARKAN KETENTUAN HUKUM POSITIF INDONESIA

Oleh :

Helza Nova Lita & Eidy Sandra

Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

E-mail : helza.nova@unpad.ac.id, helzanova@yahoo.com

ملخص

اتفاقية نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT) في مجال بناء المراكز التجارية على الأراضي الوقفية هي نوع من شكل شراكة التآزر بين ناظر الوقف والجهة الثالثة (شركة الاستثمار) في إدارة وتنمية الأراضي الوقفية النامية. تعاون الناظر مع شركة الاستثمار في تمويل وبناء المراكز التجارية على الأراضي الوقفية في الوقت المعين حسب الاتفاق مع مشاركة الريعات بين الجهتين، بالإضافة نقل ملكية المراكز التجارية إلى ناظر الوقف حين بلغت مدة الاتفاق المحددة. عقد التعاون بين ناظر الوقف والجهة الثالثة (شركة الاستثمار) في بناء المراكز التجارية على الأراضي الوقفية حسب اتفاقية نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT)، لا بد أن يكون العقد وفق الضوابط الشرعية كما نصه المادة 42 و المادة 43 قانون رقم 41 سنة 2004 بشأن الوقف. فعواقب ما نصه القانون، كل عمليات العقود والتمويل والبناء من قبل شركة الاستثمار في هذه الاتفاقية (BOT)، لا بد أن توافق القواعد الشرعية حيث تعزز الاتفاقية (BOT) المبرمة بين الطرفين. وتوزع ريعات إدارة الأراضي الوقفية النامية هذه إلى الموقوف عليهم حسب إقرار الوقف.

مفتاح الكلمات: وقف الأرض، المراكز التجارية، اتفاقية نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية (BOT)

Abstract

The Build, Operate, and Transfer (BOT) is Agreement on commercial building development on waqf land one of the models of partnership synergy between Nazhir and third parties (investors) in managing and utilizing waqf land productively. Nazhir cooperated with investors as third parties who funded and built commercial buildings on waqf land in the allotted time according to the agreement with profit sharing, which the end of the building was fully handed over to Nazhir. The concept is Collaboration between Nazhir and the Investors in commercial building development cooperation with the BOT, in accordance with Article 42 and Article 43 of the Law on Waqf, must be carried out in accordance with sharia principles. This has the consequence that development activities and financing carried out by investors (third parties) as Nazhir partners in commercial building development must also be in accordance with sharia principles that can be strengthened in the BOT agreement that they agree on. The benefits of managing waqf land for the construction of commercial buildings will be channeled to mauquf alaih (recipients of waqf) in according with waqf pledges.

Keywords : Land Waqf, Commercial Building, BOT

Abstrak

Perjanjian Build, Operate, and Transfer (BOT) pembangunan commercial building diatas tanah wakaf merupakan salah satu model sinergi kemitraan antara nazhir dengan pihak ketiga (investor) dalam mengelola dan memanfaatkan tanah wakaf secara produktif. Nazhir bekerja sama dengan investor sebagai pihak ketiga yang melakukan pembiayaan dan pembangunan commercial building diatas tanah wakaf dalam waktu yang ditentukan sesuai kesepakatan dengan pembagian keuntungan, dimana pada saat berakhir bangunan tersebut diserahkan sepenuhnya kepada pihak nazhir. Kerjasama Nazhir dan Pihak Investor dalam kerjasama pembangunan commercial building dengan konsep BOT, sesuai ketentuan Pasal 42 dan Pasal 43 UU Wakaf harus dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini mengandung konsekuensi bahwa aktivitas pembangunan dan pembiayaan yang dilakukan oleh investor (pihak ketiga) sebagai mitra nazhir dalam pembangunan commercial building juga harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang dapat dikuatkan dalam perjanjian BOT yang mereka sepakati. Keuntungan dari pengelolaan tanah wakaf untuk pembangunan commercial building akan disalurkan kepada mauquf 'alaih (penerima wakaf) sesuai dengan ikrar wakaf.

Kata kunci :Wakaf Tanah, Commercial Building, BOT.

A. Pendahuluan

Pengertian Wakaf secara otentik terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yaitu “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”.

Peruntukan harta benda wakaf tidak semata-mata untuk kepentingan sarana ibadah dan sosial tetapi juga diarahkan untuk memajukan kesejahteraan umum dengan cara mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf. Hal itu memungkinkan pengelolaan harta benda wakaf dapat memasuki wilayah kegiatan ekonomi dalam arti luas sepanjang pengelolaan tersebut sesuai dengan prinsip manajemen dan ekonomi Syariah. Untuk mengamankan harta benda wakaf dari campur tangan pihak ketiga yang merugikan kepentingan wakaf, perlu meningkatkan kemampuan profesional Nazhir.

Pengelolaan harta wakaf akan memberikan kontribusi yang besar bagi kemaslahatan umat jika dikelola dengan baik dan amanah oleh Nazhir. Tidak hanya itu merujuk pada pandangan Abdul Wahid al-Faizin dan Nashr Akbar, bahwa bahwa pengelolaan harta dalam Islam diupayakan agar bertransformasi menjadi *Baqiyat Shalihah* (pahala-pahala yang abadi).¹ Wakaf merupakan salah satu bentuk *Wealth Distribution* atau distribusi harta, bagaimana seorang muslim mendistribusikan hartanya.²

Lembaga wakaf merupakan potensi ekonomi dalam Islam sangat erat kaitannya dengan masalah sosial ekonomi masyarakat. Wakaf mempunyai peran dalam pendistribusian kesejahteraan kepada masyarakat disamping lembaga zakat, infaq, dan sedekah. Di negara tetangga, lembaga wakaf sudah berkembang dan mampu memberi kontribusi terhadap persoalan-persoalan ekonomi dan sosial. Di negara tetangga pengelolaan wakaf secara produktif telah berhasil dilaksanakan, antara lain di negara Mesir dan Singapore. Di Mesir, harta wakaf berbentuk gedung-gedung dan tanah-tanah pertanian yang disewakan atau dibagi-bagi pengolahannya pada orang-orang

¹ Abdul Wahid al-Faizin dan Nashr Akbar, *Tafsir Ekonomi Kontemporer, Mengali Teori Ekonomi dari Ayat-Ayat al-Qur'an*, Jakarta; Gema Insani Press, 2018, hlm. 169

² *Ibid*, hlm. 171

yang bersedia mengerjakannya dengan sistem bagi hasil, pemberian saham-saham diberbagai bidang usaha.³

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf Pasal 16 ayat (1) disebutkan bahwa harta benda wakaf terdiri dari *benda tidak bergerak* dan *benda bergerak*. Benda tidak bergerak yang dimaksud meliputi : *hak atas tanah* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, meliputi tanah yang sudah maupun yang belum terdaftar dan *hak milik atas satuan rumah susun* sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengelolaan wakaf secara produktif untuk kesejahteraan masyarakat menjadi tuntutan yang tidak bisa dihindari lagi.⁴ Nazhir pengelola wakaf memerlukan kerja sama kemitraan dengan berbagai lembaga profesional. Dalam perumusan kerja sama kemitraan itu harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah/fikih Islam menurut wakaf,⁵ yaitu prinsip keabadian (*ta'bidul ashli*) dan prinsip kemanfaatan (*tashbilul manfaah*) yang memberi konsekuensi bahwa harus adanya jaminan perlindungan benda wakaf sekaligus mampu meningkatkan produktivitas benda wakaf untuk kemanfaatan peribadatan dan kesejahteraan umum.⁶

Tanah merupakan salah satu jenis benda wakaf yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi karna jumlahnya yang tidak bertambah dan akan semakin dibutuhkan manusia. Terkait pemberdayaan tanah wakaf untuk pembangunan *commercial building* dapat merupakan salah satu bentuk pengelolaan wakaf yang menguntungkan secara ekonomi, dimana hasilnya dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini merupakan salah satu bentuk pengembangan pengelolaan aset wakaf yang dapat

dilakukan berdasarkan undang-undang wakaf. Dalam pelaksanaannya Nazhir dapat mengelola dan membiayai dana pembangunan *commercial building* tersebut melalui usaha mandiri atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Pembangunan *Commercial Building* diatas tanah wakaf dengan konsep *Build, Operate, and Transfer* (BOT), merupakan salah satu cara kerjasama yang dapat dilakukan nazhir dengan pihak ketiga (investor). Dalam artikel ini akan dikaji lebih lanjut mengenai Penerapan Konsep BOT dalam kerjasama Pembangunan *Commercial Building* diatas Tanah Wakaf Berdasarkan Ketentuan Hukum Positif Indonesia terutama ketentuan mengenai wakaf.

B. Pembahasan

1. Pengertian dan Unsur-Unsur Wakaf menurut UU Wakaf

Pengertian Wakaf menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, yaitu “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”.

Dalam ketentuan Pasal 6 UU Wakaf, wakaf dilaksanakan dengan memenuhi unsur-unsur wakaf sebagai berikut :

- a. Wakif; berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Wakaf, wakif adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.
- b. Nazhir; berdasarkan Pasal 1 angka 4 UU Wakaf adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Nazhir mempunyai tugas untuk melakukan pengadministrasian harta benda wakaf,

³ “Wakaf di Singapura dan Mesir”, dalam *Majalah Sharing*, (Edisi 52, Thn V, April 2011): 19.

⁴ Achmad Djunaidi dan Thobieb Al-Asyar, *Menuju Era Wakaf Produktif*, (Depok: Mumtaz Publishing, Cetakan kelima, Januari 2008), hlm. 90.

⁵ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Proses Lahinya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*, Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, Ditjen Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji, 2005, hlm.62.

⁶ Tholhah Hasan, *Istibdal Harta Benda Wakaf*, dalam *Al - Awqaf Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam*, Badan Wakaf Indonesia (Volume II, No.3 Agustus, 2009, hlm.3.

mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya, mengawasi dan melindungi harta benda wakaf, dan melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia.

- c. Harta Benda Wakaf; Dalam Pasal 1 angka 5 UU Wakaf, 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.
- d. Ikrar wakaf;
Dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Wakaf, ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan dengan lisan dan/atau tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.
- e. Peruntukan Harta Benda Wakaf; Dalam Pasal 22 UU Wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi sarana dan kegiatan ibadah, sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan, bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa, kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.
- f. Jangka Waktu Wakaf; sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UU Wakaf bahwa harta benda wakaf adalah untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu.

2. Jenis Benda Wakaf

Harta benda yang dapat diwakafkan berdasarkan UU Wakaf meliputi benda tidak bergerak dan benda bergerak seperti uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa dan benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syaria'ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf (PP Wakaf), disebutkan jenis harta benda wakaf meliputi:

- a. benda tidak bergerak;
- b. benda bergerak selain uang; dan
- c. benda bergerak berupa uang.

Benda tidak bergerak yang dapat diwakafkan menurut pasal 15 PP Wakaf dijelaskan dalam pasal 16 PP Wakaf yakni meliputi :

- a. hak atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan baik yang sudah maupun yang belum terdaftar;
- b. bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- d. hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan; dan
- e. benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan prinsip syariah dan Peraturan Perundang-undangan.

Undang-Undang Nomor Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf telah memberikan perluasan terhadap fungsi wakaf, yaitu disamping berfungsi untuk memenuhi kepentingan ibadah juga untuk memajukan kesejahteraan umum.⁷ Dalam hal ini sebagai 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 syariah.⁸

⁷ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

⁸ Penjelasan Umum I Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

Undang-Undang Nomor Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf telah memberikan perluasan terhadap fungsi wakaf, yaitu disamping berfungsi untuk memenuhi kepentingan ibadah juga untuk memajukan kesejahteraan umum.⁹ Dalam hal ini sebagai 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 syariah.¹⁰

3. Pengelolaan wakaf tanah melalui pendirian commercial building dengan Pola Build, Operate and Transfer (BOT)

BOT merupakan singkatan dari *Build, Operate and Transfer*. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.07/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahan Barang Milik Negara, Istilah BOT ini diterjemahkan dengan Bangun, Guna Serah (BGS), yakni :

“Pemanfaatan tanah milik pemerintah pusat atau pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya diserahkan kembali kepada pengelola barang setelah berakhirnya jangka waktu”

BOT merupakan bentuk kerjasama dimana salah satu pihak (umumnya pihak swasta dengan investor) menyediakan layanan dengan membangun dan membiayai untuk

mendirikan fasilitas baru, atau dapat juga dengan meningkatkan dan merehabilitasi fasilitas yang sudah ada untuk diubah menjadi fasilitas baru, kemudian mengelolanya dalam jangka waktu yang disepakati, dan setelah jangka waktu tersebut berakhir fasilitas tersebut dialihkan kembali kepada pemiliknya. Selama perjanjian tersebut berlangsung, pada saat bangunan atau fasilitas tersebut dioperasikan, pemilik aset atau barang memperoleh keuntungan sesuai yang disepakati.¹¹

Perjanjian BOT dapat dikaji melalui dua aspek hukum yakni hukum perjanjian dan hukum pertanahan. Dari aspek hukum perjanjian pada hakikatnya sama dengan perjanjian pada umumnya yang tunduk pada ketentuan dalam KUH Perdata khususnya buku III tentang perikatan.

Hukum Pertanahan di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal, yakni adanya pemisahan antara tanah dengan apa yang ada di atas tanah. Sehingga dengan demikian kepemilikan hak atas tanah belum tentu juga memiliki hak atas bangunan atau tanaman yang ada di atasnya.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Umum Pokok-Pokok Agraria menganut asas pemisahan horizontal. Berdasarkan asas pemisahan horizontal tersebut dimungkinkan dalam satu bidang tanah yang sama terdapat beberapa hak kepemilikan atas tanah atas kepemilikan bangunan secara bersamaan. Misalnya tanah yang menjadi milik dari pemilik tanah (Pemberi BOT) dijadikan obyek dalam perjanjian BOT dengan investor (Penerima BOT) untuk dibangun gedung perkantoran dengan pemberian Hak Guna Bangunan yang diberikan selama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun.¹²

Asas pemisahan horizontal yang dianut oleh UUPA, juga dapat diterapkan pada pemanfaatan

⁹ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

¹⁰ Penjelasan Umum I Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

¹¹ Irawan Soerodjo, Hukum Perjanjian dan Pertanahan, Perjanjian *Build, Operate, and Transfer* (BOT) atas Tanah, LaksBangs PRESSindo, Yogyakarta2016, hlm 44

¹² *Ibid*, hlm. 121-122 ⁹ Pasal 5 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Tanah dengan status wakaf untuk didirikan bangunan di atasnya yang merupakan bagian yang terpisah dengan kepemilikan hak atas gedung yang ada di atasnya.

Perjanjian BOT merupakan instrumen hukum dalam rangka penggunaan atau pemanfaatan tanah oleh penilik tanah kepada pihak lain (investor) yang memanfaatkan dan mengelola tanah tersebut untuk pembangunan sebuah sarana dan prasarana umum dalam hal ini terdapat dua pihak yang masing-masing melalui perjanjian BOT menuangkan kehendak masing-masing.¹³ Dalam pengembangan tanah wakaf melalui kemitraan dapat juga dilaksanakan dengan pola *Build, Operate and Transfer* (BOT). Beberapa kajian mengembangkan wakaf dalam bentuk modal pembangunan perlu diterapkan kebijakan *private partnership* atau kemitraan dengan swasta (investor). Salah satu model pembiayaan proyeknya adalah sistem BOT. Pembiayaan Wakaf dengan *Build Operate Transfer* (BOT) adalah kontrak antara Nazhir dengan sponsor proyek dimana sponsor (investor) membiayai, mendesain, membangun, mengoperasikan dan mengelola fasilitas dari proyek tersebut hingga periode konsesi tertentu (Wang, et al, 1999). Dalam bahasa yang lebih lugas, BOT adalah kemitraan antara nazhir dan investor dengan pola kerja sama; bangun, kelola, dan alih milik. Selama periode konsesi berjalan, pihak sponsor memperoleh penghasilan dari mengoperasikan proyek tersebut untuk menutup investasi dan memperoleh laba. Selama masa konsesi berakhir, kepemilikan proyek diserahkan tanpa biaya apapun kepada Nazhir.¹⁴

Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah wakaf untuk pendirian *Commercial Building* memerlukan sumber pembiayaan. Dalam praktik pihak bank pada umumnya tidak atau kurang tertarik untuk memberikan akad pembiayaan pada pembangunan di atas tanah wakaf ini, mengingat tanah wakaf tidak bisa dijadikan jaminan, tidak bisa disita dan diperjualbelikan sesuai ketentuan

Pasal 40 UU Wakaf. Sehingga hal ini akan menyulitkan pihak bank jika menghadapi risiko terhadap pembiayaan yang diberikan. Untuk itu langkah yang dapat dilakukan antara lain melalui sinergi dengan wakaf uang atau melalui kerja sama pihak ke tiga antara lain melalui perjanjian BOT.

Pada perjanjian pembangunan *commercial building* di atas tanah wakaf dengan pola BOT, status tanah tetap merupakan tanah wakaf, tidak beralih pada pihak pengelola atau investor. Nazhir dalam hal ini melakukan kerjasama dalam perjanjian BOT untuk memberikan izin/kuasa pada investor memanfaatkan tanah wakaf tersebut untuk didirikan *commercial building* dengan biaya dari pihak investor yang sekaligus mengelolanya hingga saat selesai jangka waktu perjanjian dengan pembagian keuntungan sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian BOT. Setelah jangka waktu perjanjian BOT selesai, pihak investor menyerahkan bangunan di atas tanah wakaf tersebut kepada nazhir. Pihak nazhir dalam hal ini dapat meneruskan kembali perjanjian pengelolaan gedung tersebut pada investor yang bersangkutan atau dapat pula mengelola sendiri atau kepada pihak lain.

Pihak-pihak yang berpartisipasi dalam sistem pembiayaan dengan sistem BOT adalah *granting authority*, biasanya sponsor proyek; satu atau lebih institusi finansial. Peran dari *Granting authority* adalah mengidentifikasi kebutuhan dan persyaratan proyek, menetapkan periode konsesi, mencari penawar atau lelang, dan menyerahkan kontrak. Sponsor proyek dapat berupa individu, perusahaan, *Joint venture* atau konsorsium yang telah memiliki pengalaman mengimplementasikan dan melaksanakan proyek. Semua hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban dalam persyaratan pembiayaan administrasi, bagi hasil, pengalihan bunga, pemutusan dan masalah-masalah lainnya dituangkan dalam bentuk perjanjian (Sudarto, 2007). Investasi modal dapat

¹³ *Ibid*, hlm. 86.

¹⁴ Buku Pedoman Teknis Kerjasama Pengembangan Wakaf, Kementerian Agama Republik Indonesia, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, 2012, hlm.52-57

diperoleh dari bank-bank komersial, perusahaan asuransi, organisasi multilateral, atau penjualan surat obligasi.¹⁵

Keuntungan yang diperoleh dari hasil pengelolaan commercial building diatas tanah wakaf, akan disalurkan oleh Nazhir sesuai dengan tujuan wakaf tanah yang tertuang dalam ikrar wakaf. Dalam hal ini pihak nazhir sesuai ketentuan Undang-Undang Wakaf dapat memperoleh maksimal 10% dari hasil keuntungan yang diperoleh dari pengelolaan tanah wakaf tersebut.

Contoh Praktik Model BOT dalam Kerjasama Pembangunan Commercial Building diatas tanah wakaf antara lain pada pembangunan Gedung Raudha, aset wakaf produkti di Jalan Kuningan Barat II Jakarta.¹⁶ Gedung Raudha merupakan aset wakaf produktif yang berdiri membentuk huruf L di Jalan Kuningan Barat II. Gedung ini disewakan untuk perkantoran. Ada belasan perusahaan swasta berkantor di gedung tersebut. Gedung ini memberikan keuntungan komersil yang digunakan untuk pembiayaan operasional pendidikan Yayasan Raudhatul Muta'allimin (YRM) di Jakarta. YRM mengelola 3 (tiga) unit pendidikan, yakni Raudhatul Athfal (RA) setingkat TK, Madrasah Ibtidaiyah (MI) setingkat SD, dan Madrasah Tsanawiyah (MTs) setingkat SMP. Jumlah anak yang belajar di ketiga lembaga pendidikan itu 420 siswa, sementara karyawan dan guru berjumlah 40 orang.

Menurut keterangan Haji Masduki Ishak, ketua pengurus yayasan bidang pendidikan, YRM bisa menghasilkan Rp 900 juta per tahun dari penyewaan gedung Raudha tersebut. Dana inilah salah satu andalan YRM untuk menjaga madrasah swasta di pusat kota Jakarta . Gedung itu berdiri di atas tanah bersertifikat wakaf atas nama nazir badan hukum Yayasan Raudhatul Muta'allimin. Letaknya disekitar lebih kurang 1 kilometer dari lampu merah Mampang Prapatan

maupun perempatan Kuningan; diapit Jalan Raya Hajah Rangkayo Rasuna Said dan Jalan Kuningan Barat Raya. Letak ini sangat strategis untuk pengembangan bisnis.

Yayasan Raudhatul Muta'allimin (YRM) berdiri pada tahun 1945 ini awalnya membangun gedung itu dengan dana sendiri pada tahun 2000-an. Tetapi karena kekurangan dana, pembangunan tidak selesai. Kemudian pengurus bekerja sama dengan investor untuk menyelesaikan pembangunan. Kerja sama pun berjalan selama enam tahun, dari 2004 sampai dengan 2010. Pihak investor menyelesaikan pembangunan gedung dan sebagai kompensasinya berhak memperoleh keuntungan dari penyewaan gedung tersebut. Setelah kerja sama dengan investor itu berakhir, nazir YRM mengelola sendiri gedung itu dan manfaat pengembangan wakaf produktif semakin baik. Dengan penghasilan per tahun mendekati Rp1 miliar, YRM berhasil mempertahankan eksistensi madrasah di pusat kota Jakarta. Bahkan, semua anak didik kelas 1 RA, MI, dan MTs dibebaskan dari pembayaran biaya sekolah.

Dari pengalaman wakaf produktif gedung Raudha tersebut, nazir YRM kemudian bekerja sama lagi dengan investor lain pada 2013. Kali ini juga untuk membangun gedung perkantoran komersial, tetapi lebih tinggi dan lebih besar. Luas tanah yang dikerjasamakan lebih kurang 4.000 meter persegi. Kerja sama ini menggunakan skema built, operate, and transfer (BOT). Investor membiayai pembangunan gedung, menggunakannya selama 35 tahun, lalu setelah itu menyerahkan kepemilikan gedung dan pengelolaannya kepada nazir. Kompensasi lainnya nazir memperoleh uang sewa Rp1,2 miliar per tahun. Nilai sewa pun bertambah setiap tahun mengikuti laju inflasi. Meski hingga kini gedung belum berdiri, nazir sudah menerima pembayaran sebanyak empat kali setiap enam bulan.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 54

¹⁶ Nurkaib, Berkas Investor, Wakaf Ini Hasilkan Lebih dari <https://bwi.or.id/index.php/en/publikasi/kisah-sukses-wakaf-produktif/1611-berkas-investor-wakaf-ini-hasilkan-lebih-dari-rp1-m.html>, diunduh tanggal 23 Juli 2018

Gambar Gedung Raudhah, Aset Wakaf Produktif¹⁷



Gambar Gedung Pendidikan YRM, Penerima manfaat Aset Produktif Gedung Raudhah¹⁸



¹⁷ Ibid
¹⁸ Ibid

Satu hal yang perlu diperhatikan oleh Nazhir dan Pihak Investor dalam kerjasama pembangunan *commercial building* dengan konsep BOT, dikaitkan dengan Pasal 42 dan Pasal 43 UU Wakaf harus dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam Pasal 42 UU Wakaf mewajibkan Nazhir untuk mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya, dimana selanjutnya dalam Pasal 43 UU Wakaf mensyaratkan bahwa pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf oleh Nazhir dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah dan dilakukan secara produktif. Hal ini mengandung konsekuensi bahwa aktivitas pembangunan dan pembiayaan yang dilakukan oleh investor (pihak ketiga) sebagai mitra nazhir dalam pembangunan *commercial building* juga harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang dapat dikuatkan dalam perjanjian BOT yang mereka sepakati.

C. Kesimpulan

Perjanjian BOT untuk pembangunan *commercial building* diatas tanah wakaf merupakan salah satu contoh kemitraan yang dapat dilakukan oleh pihak nazhir dengan investor dalam mengelola dan memanfaatkan tanah wakaf. Hal ini dimungkinkan berdasarkan ketentuan hukum di Indonesia, antara lain dalam ketentuan UUPA yang memuat asas pemisahan horizontal, dimana tanah dapat merupakan bagian yang terpisah dengan segala sesuatu yang ada diatasnya. Sehingga dimungkinkan pihak yang tidak memiliki hak atas tanah untuk membangun gedung diatas tanah tersebut dengan izin dari pihak lain pemegang hak atas tanah tersebut. Perjanjian BOT antara nazhir dan pihak investor dalam pembangunan *commercial building* diatas tanah wakaf menurut Undang-Undang Wakaf harus dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Keuntungan dari pembangunan *commercial building* diatas tanah wakaf ini dibagi sesuai kesepakatan nazhir dan investor, dimana pada saat jangka waktu berakhir, pihak investor menyerahkan gedung

tersebut kepada nazhir. Pihak nazhir akan menyalurkan bagian keuntungan pengelolaan *commercial building* tersebut kepada *mauquf alaih* (pihak penerima manfaat wakaf) sesuai ketentuan akta ikrar wakaf tanah tersebut.

Daftar Pustaka

- Abdul Wahid al-Faizin dan Nashr Akbar. 2018. Tafsir Ekonomi Kontemporer, Mengali Teori Ekonomi dari Ayat-Ayat al-Qur'an. Jakarta: Gema Insani Press.
- Achmad Djunaidi dan Thobieb Al-Asyar. 2008. *Menuju Era Wakaf Produktif*. Depok: Mumtaz Publishing, Cetakan kelima.
- Irawan Soerodjo. 2016. Hukum Perjanjian dan Pertanahan, Perjanjian *Build, Operate, and Transfer* (BOT) atas Tanah. Yogyakarta: LaksBangs PRESSindo.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. 2012. *Buku Pedoman Teknis Kerja-sama Pengembangan Wakaf*. Direktorat Pemberdayaan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.
- 2005. *Proses Lahirmya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*. Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, Ditjen Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji.
- Tholhah Hasan. 2009. *Istibdal Harta Benda Wakaf*. Al - Awqaf Jurnal Wakaf dan Ekonomi Islam, Badan Wakaf Indonesia, Volume II, No. 3.
- Wakaf di Singapura dan Mesir. 2011. *Majalah Sharing*, Edisi 52, Thn V, April .
- Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Ketentuan Umum Pokok Pokok Agraria (UUPA)
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato).

Peraturan Pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.07/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahan Barang Milik Negara.

Internet

Nurkaib, Berkat Investor, Wakaf Ini Hasilkan Lebih dari <https://bwi.or.id/index.php/en/publikasi/kisah-sukses-wakaf-produktif/1611-berkat-investor-wakaf-ini-hasilkan-lebih-dari-rp1-m.html>, diunduh tanggal 23 Juli 2018