

**PENGEMBANGAN MODEL PRODUKTIVITAS TANAH WAKAF
UNTUK PEMBANGUNAN GEDUNG KOMERSIAL
BERBASIS *BUILD OPERATE TRANSFER* (BOT)**

***DEVELOPMENT MODEL OF BUILT OPERATE AND TRANSFER (BOT)
OVER WAQF LAND PRODUCTIVITY***

Nova Monaya

Program Doktor (S-3) Ilmu Hukum
Universitas Negeri Sebelas Maret Surakarta.
E-mail :
Korespondensi : Nova Monaya, Tel.
e-mail : novamonaya76@yahoo.com

**Jurnal
Living Law,
Vol. 9, No. 1,
2017
hlm. 113-
140**

Abstract : *Build, Operate, Transfer (BOT) is an agreement that provides solutions between parties that have common interests but with their respective limitations that require the ability or ability of others to realize mutual benefits, for example one party has a plot of land that can be optimized for the benefit of the business to take advantage of the assets owned but due to limited funds or expertise in the field of asset management owned by inviting third parties to optimize the land to be utilized. From the BOT agreement there are many things that can be done and many advantages from third party communities including landowners, so that the land is not abandoned land or sleeping land. Waqf in the context of positive law as Law No. 41 of 2004 on Waqf, has inherited the rigid, closed, and narrow nature of its movement space permanently. This is due to the excessive concerns of the Naqwa waqf and the people around the land of waqf. Due to the nature of this rigidity, many land waqf which became the land of sleep, especially the manager of education and social activities, whereas land waqf land in a strategic location. This study aims to find a way out of the legal deadlock by harmonizing the law of land waqf with the approach of the law of covenant and the law of civil and land law as a pillar of increasing land productivity waqf. The research method used is a normative juridical approach with secondary legal materials from experts as well as comparative studies abroad that have implemented BOT on waqf land or utilizing objects on land waqf in perspective Islamic Business Law.*

Keywords : *Built Operate Transfer (BOT), Waqf Law, Horizontal Separation Principle*

Abstrak : *Build, Operate, Transfer (BOT) adalah suatu perjanjian yang memberikan solusi antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan bersama akan tetapi dengan keterbatasan masing-masing sehingga memerlukan kemampuan atau kemahiran pihak lain untuk mewujudkan keuntungan bersama, misalnya satu pihak memiliki sebidang tanah yang dapat dioptimalkan untuk kepentingan usaha guna mengambil manfaat dari asset yang dimiliki namun karena keterbatasan dana atau keahlian dalam bidang pengelolaan asset yang dimiliki dengan mengajak pihak ketiga mengoptimalkan lahan untuk dapat dimanfaatkan. Dari perjanjian BOT banyak hal yang dapat dilakukan dan banyak pula keuntungan dari pihak ketiga masyarakat termasuk pemilik lahan, sehingga tanah tidak menjadi lahan terbengkalai atau lahan tidur. Wakaf dalam konteks hukum positif sebagaimana undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf, telah mewarisi sifat rigiditas, tertutup, dan sempit ruang geraknya secara permanen. Hal ini disebabkan karena kekhawatiran yang berlebihan dari para Nazhir wakaf serta masyarakat sekitar tanah wakaf. Akibat sifat rigiditas ini, banyak tanah wakaf yang menjadi lahan tidur khususnya pengelola pendidikan dan kegiatan sosial, padahal lahan tanah wakaf di lokasi yang strategis. Penelitian ini bertujuan menemukan jalan*

keluar atas kebuntuan hukum dengan melakukan harmonisasi hukum tanah wakaf dengan pendekatan hukum perjanjian dan hukum keperdataan serta hukum tanah sebagai pilar peningkatan produktivitas tanah wakaf. Metode penelitian yang digunakan adalah dengan pendekatan yuridis normatif dengan bahan hukum sekunder dari para ahli serta studi komparatif luar negeri yang telah melaksanakan BOT di atas tanah wakaf atau memanfaatkan benda di atas tanah wakaf dalam perspektif Hukum Bisnis Islam.

Kata Kunci : BOT, Tanah Wakaf, Asas Pemisahan Horizontal.

PENDAHULUAN

Sebagai usaha pembangunan nasional guna mewujudkan kehidupan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945, tanah menjadi salah satu modal utama atau wadah dalam pelaksana pembangunan dan menjadi faktor produksi untuk menghasilkan berbagai komoditas perdagangan yang diperlukan guna meningkatkan pendapatan bangsa. Pemberian karunia tersebut di dalamnya secara tidak langsung mengamanatkan, bahwa ada tanggungjawab atau beban tugas agar mengelolanya dengan baik atau bijak, bukan saja untuk generasi sekarang, melainkan juga untuk generasi-generasi yang akan datang.¹

Tugas kewajiban mengelola tersebut, yang menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh Bangsa Indonesia, maka pada masa awal pembentukan negara, para wakil bangsa Indonesia telah meletakkan dasar politik hukum agraria nasionalnya sebagaimana dimuat dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi: "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*".

Indonesia memiliki daratan (tanah) yang sangat luas² yang menjadi bagian dari

kekayaan sumber daya alam (*natural resources*) guna mendukung pembangunan di dalam negeri. Sejalan dengan perkembangan zaman dan era globalisasi yang begitu pesat dalam pembangunan di berbagai bidang, salah satunya dalam pembangunan ekonomi yang diantaranya hukum mampu menciptakan *stability*, *predictability* dan *fairness*.³ Dua hal pertama adalah prasyarat bagi sistem ekonomi apa saja untuk berfungsi. Termasuk dlam fungsi stabilitas (*stability*) adalah poensi hukum guna menyeimbangkan dan mengakomodasi kepentingan-kepentingan yang bersaing. Adapun kebutuhan fungsi hukum untuk dapat meramalkan (*predictability*) akibat dari suatu langkah-langkah yang diambil khususnya penting bagi negeri yang sebagian besar rakyatnya untuk kali pertama memasuki hubungan-hubungan ekonomi melampaui lingkungan sosial yang tradisional. Adapun aspek keadilan (*fairness*), seperti, perlakuan yang sama dan standar pola tingkah laku pemerintah adalah perlu untuk menjaga mekanisme yang menjadikan tanah sebagai modal yang paling utama kedudukannya dalam kehidupan masyarakat.

Pengaturan mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai payung hukum dari hukum tanah dan segala yang

¹ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Keni Media, Bandung, 2012, hlm. 25

²

http://www.datastatistikindonesia.com/portal/index.php?option=com_tabel&kat=1&idtabel=117&Itemid=165 (diakses pada tanggal 5/12/2013 Pukul 11.47 WIB)

³ Adi Sulistiyono dan muhammad rustamaji, *Hukum Ekonomi Sebagai Panglima*, Sidoarjo, 2009, Masmediana Buana Pustaka, hlm. 51.

berhubungan dengan tanah, dan ditindaklanjuti oleh berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam konsideran UUPA disebutkan: “berhubung dengan apa yang disebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya Hukum Agraria Nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”. Hal menyangkut tanah yang bersandar pada hukum agama sebagaimana dimaksud dalam konsideran UUPA tersebut adalah mengenai perwakafan tanah.⁴

Ajaran wakaf di bumi Nusantara terus berkembang terbukti dengan banyaknya masjid-masjid bersejarah yang dibangun di atas tanah bersejarah yang dibangun di atas tanah wakaf. Hal ini terjadi karena kedudukan wakaf sebagai ibadah diharapkan sebagai tabungan orang yang telah mewakafkan hartanya (wakif) sebagai bekal di hari akhirat kelak.⁵

Dalam sebuah hadist yang diriwayatkan Bukhari Muslim, “apabila mati anak Adam maka terputus segala amalannya (karena ia telah mati) kecuali tiga perkara (yang tetap mengalir walau ia telah tiada) yaitu Sadaqoh Jariah (termasuk wakaf), ilmu yang bermanfaat dan anak yang sholeh yang senantiasa mendoakannya.”_ Ketentuan hukum mengenai wakaf di Indonesia telah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (UU Wakaf). Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-undang Wakaf, Wakaf adalah: “Perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/ atau menyerahkan sebagian harta miliknya untuk selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah”.

Menurut UU Wakaf pasal 16 dijelaskan bahwa tanah (benda tidak bergerak) yang dapat diwakafkan meliputi:

- a) hak atas tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar;
- b) bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah
- c) tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- d) hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e) benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Selanjutnya pada huruf b, c, dan d dalam ayat (1) pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 mengenai Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (PP Wakaf) ditegaskan bahwa HGB, HGU, HP (hak pakai) di atas Tanah Negara, demikian juga HGB atau HP (hak pakai) di atas hak pengelolaan atau HPL atau Hak Milik (HM) dan HM-SRS (hak milik atas satuan rumah susun) dapat menjadi benda wakaf.

Dalam konsideran UU Nomor 41 Tahun 2004 mengenai wakaf juga dijelaskan bahwa langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan umum, diperlukan juga untuk meningkatkan peran wakaf dalam kedudukannya sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya memiliki tujuan untuk menyediakan macam-macam sarana ibadah dan sosial, tetapi juga menjadi potensi kekuatan ekonomi yang pada akhirnya dapat diarahkan pada kemajuan kesejahteraan umum, maka dirasa perlu dilakukan atau dibuat sistem pengembangan dan pemanfaatan tanah wakaf yang tetap harus sesuai dengan prinsip syariah sebagai dasar konsepnya.

Secara sederhana, wakaf dapat dimanfaatkan untuk kepentingan yang bersifat komersial maupun nirlaba. Umumnya, wakaf dipahami sebagai

⁴ Taufik Hamami, 2003, *Perwakafan Tanah (Dalam Politik Hukum Agraria Nasional)*, Jakarta, Tatanusa, hlm. 3

⁵ Ibid., hlm. 8

penyedia infrastruktur bagi aktivitas-aktivitas nirlaba religius, seperti pembangunan masjid, madrasah dan pemakaman. Pada kenyataannya, wakaf dapat dikelola sebagai investasi yang bersifat komersial.

Gambar 1.1 Skema Penyaluran Wakaf⁶

Melihat gambar di atas, penyaluran wakaf bagi sektor nirlaba akan berperan dalam operasional bidang nirlaba tersebut. Misalkan lahan wakaf yang dibangun pesantren akan bermanfaat bagi operasional pendidikan yang berjalan di pesantren tersebut. Begitu juga halnya apabila lahan wakaf dibangun rumah sakit khusus dhuafa, maka wakaf tersebut akan bermanfaat dalam operasional pelayanan kesehatan yang berjalan di rumah sakit tersebut. Pada umumnya wakaf tanah di Negara Indonesia dimanfaatkan untuk mendirikan masjid, musholla, sekolah, makam, rumah yatim piatu, atau pondok pesantren. Penggunaan tersebut ditinjau dari sisi sosial keagamaan khususnya untuk kepentingan peribadatan memang efektif, akan tetapi manfaatnya kurang berpengaruh langsung khususnya bagi kehidupan ekonomi masyarakat.

Apabila peruntukan wakaf dibatasi pada hal-hal tersebut diatas, tanpa adanya wakaf yang dikelola secara lebih produktif, maka kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat sebagaimana menjadi harapan lembaga wakaf di Indonesia, tidak dapat terealisasi secara cepat dan optimal.

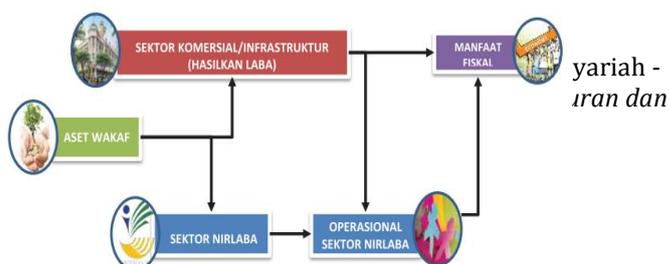
Penduduk di Indonesia mayoritas muslim dengan bentang wilayah setara dengan bentang Eropa, dengan luas tersebut potensi wakaf Indonesia sangatlah besar. Hingga kini, wakaf tanah yang ada di Indonesia yang telah berhasil didata tidak kurang 400 ribu persil dengan luas lebih dari 4 miliar meter persegi. Itu adalah aset wakaf riil, bukan lagi gambaran potensi. Namun demikian, sebagian besar aset wakaf

itu digunakan untuk madrasah, masjid, dan kuburan yang manfaat pada sisi ekonominya terbatas.⁷

Berdasarkan data yang dihimpun BWI⁸, aset wakaf tanah yang tersebar di 33 wilayah di seluruh wilayah Indonesia jumlahnya sangat besar yakni mencapai 4.142.464.287,906 M².⁹ Namun demikian, potensi tersebut belumlah terkelola dengan konsep yang lebih produktif. Sebagian besar dari wakaf itu digunakan untuk kepentingan membangun mushalla, masjid, dan pemakaman. Sedikit sekali yang alokasinya pada sektor produktif yang memberikan manfaat ekonomi kepada masyarakat.

Pada kenyataannya, hampir semua wakif¹⁰ yang menyerahkan tanahnya kepada Nazhir¹¹ tanpa menyertakan dana untuk membiayai operasional usaha produktif, hal tersebut tentunya jadi masalah dan hambatan serius dalam pengelolaan wakafnya. Karena itu, dibutuhkan strategi riil untuk pengelolaan harta wakaf yang sudah cukup banyak dan tersebar di seluruh wilayah di Indonesia agar dapat dengan cepat untuk diberdayakan bagi kepentingan peningkatan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

Sejatinya UU Wakaf Pasal 43 ayat (2) telah mengamanahkan perngelolaan wakaf produktif. Bahwa pengelolaan wakaf secara produktif itu bisa dilakukan dengan pembangunan rumah sakit komersil,



⁷ Al-Waqf, *Jurnal Ekonomi Islam*, Badan Wakaf Indonesia, Volume 1 Desember 2008. hlm.1.

⁸ Menurut Pasal 1 ayat 7 UU Nomor 41 Tahun 2004 yaitu: "Badan wakaf Indonesia adalah lembaga independen untuk mengembangkan perwakafan di Indonesia."

⁹ <http://bwi.or.id/index.php/in/tentang-wakaf/data-wakaf/data-wakaf-tanah.html>, (diakses pada tanggal 29 Februari 2016, pukul 14.00 WIB)

¹⁰ Pengertian Wakif, dalam PP Wakaf pasal 1 ayat (2) adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

¹¹ Pengertian Nazhir dalam PP Wakaf pasal 1 ayat (4) adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

pertambahan, pembangunan apartemen, hotel syariah, ruko, lapangan olahraga, gedung perkantoran, dan lain-lain, yang orientasi penggunaannya ataupun hasilnya tetap dialokasikan untuk kepentingan atau pengembangan umat muslim sebagai tujuan awalnya.¹² Tanah wakaf dengan luas tanah yang besar serta berada pada lokasi yang strategis, memiliki potensi untuk dikembangkan dan dikelola dengan lebih produktif. Seperti halnya saat ini banyak wakaf tanah yang digunakan untuk mendirikan masjid atau mushola, sedangkan sisa tanah dari tanah wakaf tersebut masih luas, sisa lahan tersebutpunya potensi untuk dimanfaatkan untuk meningkatkan produktifitas tanah wakaf seperti membangun gedung komersial seperti ruko atau gedung pertemuan untuk dikontrakan pihak lain. Penerimaan hasil dari hasil penyewaan gedung itu selanjutnya dapat digunakan guna memelihara masjid, perawatan gedung wakaf yang sebelumnya sudah ada maupun untuk menopang kegiatan atau pemberdayaan ekonomi kecil atau lemah yang ada di sekitarnya.¹³

Konsep pemanfaatan tanah wakaf sesungguhnya sudah umum dilakukan diberbagai negara seperti Singapura, Malaysia, Saudi Arabia, Mesir. Beberapa negara di timur tengah lain menerapkan konsep pemanfaatan tanah wakaf sebagai lahan produktif dengan melibatkan pihak pemilik modal yang membuat naskah perjanjian yang saling menguntungkan. Salah satu bentuk perjanjian yang dimaksud bisa dilakukan dengan sistem perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT).

Lazimnya, perjanjian BOT merupakan salah suatu konsep perjanjian kerjasama yang dilaksanakan antara pemegang hak

atas benda atau dalam hal ini tanah baik pemerintah, swasta maupun perorangan dengan investor yang menyatakan bahwa pihak pemegang hak tanah (pemilik) memberikan hak kepada pihak investor untuk melaksanakan pembangunan selama masa perjanjian BOT dan segala manfaat ekonominya serta mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa (BOT) bangun guna serah berakhir.¹⁴

Dalam perjanjian dengan sistem BOT tersebut umumnya pemilik hak eksklusif (pemerintah) atau pemilik lahan strategis (masyarakat/swasta) melimpahkan pembangunan proyeknya kepada pemilik modal (investor) untuk membiayai pembangunan dalam jangka waktu tertentu, kemudian pemilik modal diberi kewenangan untuk mengelola bangunan yang bersangkutan (hak konsesi) guna diambil manfaat ekonominya (atau dengan model pembagian keuntungan secara prosentase). Setelah lewat jangka waktu yang diperjanjikan, pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pemilik lahan secara penuh.¹⁵ Dalam pelaksanaan perjanjian BOT atas tanah wakaf harus memperhatikan batasan-batasan hak yang melekat pada tanah wakaf sebagaimana tercantum dalam dalam UU Wakaf Pasal 40 disebutkan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar; atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Penerapan sistem BOT untuk pembangunan gedung-gedung komersial di atas tanah wakaf di Indonesia masih sangat jarang diterapkan. Selain karena kurangnya pemahaman masyarakat khususnya

¹²Bandingkan dengan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Bunga Rampai Perwakafan*, Kemenag RI, Jakarta, 2006, hlm. 81

¹³Achmad Djunaidi dan Thobieb Al-asyhar, 2005, *Menuju Era Wakaf Produktif*, Jakarta, Mitra abadi Press, hlm. 11.

¹⁴Keputusan Menteri Keuangan Nomor 246/KMK/04/1995 Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*)

¹⁵Andjar Pachta Wirana (et.al), *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangantentang Perjanjian BOT*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1997, hlm. 2

nazirjuga karena adanya pembatasan hak-hak tertentu terhadap tanah wakaf.

Penerapan sistem BOT dalam pembangunan gedung komersial ditanah wakaf kurang mendapatkan minat dari investor berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu, salah satunya kemungkinan akan menghadapi kendala yang secara konvensional (jaminan berupa tanah) disyaratkan oleh perbankan sehingga dana yang akan diberikan bank tidak akan diberikan jika tanpa jaminan yang cukup memadai.¹⁶

Selain itu tanah hak milik, tanah hak guna usaha, hak guna bangun (HGB), hak Pakai, dan hak pengelolaan juga dapat diwakafkan. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 42 Tahun 2006 mengenai Pelaksanaan Perundangan Wakaf, HGB dapat diwakafkan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu. HGB yang diwakafkan sementara, dan dikelola oleh *nazhir* melalui perjanjian BOT dapat menimbulkan masalah hukum, terutama mengenai status perjanjian dan perlindungan hukum investor, khususnya ketika wakaf HGB itu berakhir lebih dulu daripada perjanjian BOT. oleh karenanya harus ada keselarasan antara HGB dan dibuatnya naskah perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, penulis memandang perlunya sebuah kajian mendalam yang dapat menjawab mengenai berbagai persoalan dalam pengembangan produktifitas tanah wakaf untuk pembangunan gedung komersial khususnya dengan menerapkan sistem BOT.

Banyak kajian yang harus dibuat untuk menyempurnakan penggunaan kosep BOT dalam meningkatkan produktifitas tanah wakaf, salah satunya penulis tertarik mengkaji Pengembangan Produktivitas Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Gedung Komersial Berbasis Build Operate Transfer (BOT). Adapun rumusan masalah yang penulis ambil dan

akan membatasi kajian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana aturan hukum peraturan perundang-undangan wakaf di Indonesia?
2. Bagaimana implikasi dari sifat rigiditas tanah wakaf di Indonesia?
3. Bagaimana penerapan konsep *Build Operate Transfer* (BOT) dalam optimalisasi tanah wakaf di Indonesia?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif,¹⁷ yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum dan juga penelitian terhadap sinkronisasi hukum terkait penegakan hokum objek penelitian ini. Sementara pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*).¹⁸ Pendekatan perundang-undangan digunakan guna melihat sinkronisasi berbagai aturan terkait pelaksanaan ataupun pengelolaan perwakafan di Bogor sebagai sebuah sistem dan bagaimana pula penegakkan berbagai regulasi tersebut. Pendekatan konsep dilakukan untuk melihat optimalisasi penegakan hukum yang terkait dengan pelaksanaan ataupun pengelolaan perwakafan, baik dari konsep hukum administrasi maupun konsep hukum lain yang terkait. Sementara pendekatan analitis dilakukan guna mendapatkan ketepatan makna terhadap semua variabel yang terkait.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data skunder.

¹⁷Lihat dan bandingkan, Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum* (Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), hlm. 50.

¹⁸Johnny Ibrahim, 2008, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua (Malang, Jawa Timur: Bayu Media Publishing), hlm. 300.

¹⁶Anita Kamilah, *op. cit* hlm. 167

Data primer yaitu data yang secara langsung diperoleh dari masyarakat, dalam hal ini semua stake holder terkait dalam kegiatan pelaksanaan ataupun pengelolaan perwakafan baik itu masyarakat, pelaku usaha maupun aparatur pemerintahan. Data sekunder merupakan data yang berasal dari bahan pustaka yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Secara filosofi kajian ini dilandaskan pada pembukaan UUD 1945 sebagai dasar hukum negara Indonesia yang pada alinea ke 4 menyatakan bahwa tujuan negara adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Konsep Negara hukum tidak terpisahkan dari pilarnya sendiri yaitu paham kedaulatan hukum. Gagasan bahwa pemerintah dilarang campur tangan dalam urusan warga Negara, baik di bidang sosial maupun bidang ekonomi, sebagaimana yang telah dikemukakan oleh konsep *legal state* telah bergeser kearah gagasan baru, bahwa pemerintah harus bertanggung jawab atas kesejahteraan rakyat. Teori ini dipergunakan untuk menganalisis tentang peran dan campur tangan negara/pemerintah dalam pembentukan peraturan perundang-undangan guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat, termasuk dalam usaha optimalisasi atau pendayagunaan tanah wakaf.

Ide Dasar Negara Kesejahteraan seperti dikemukakan oleh Watts, Dalton dan Smith, sudah ada semenjak abad ke-18 ketika Jeremy Bentham (1748-1832) menjelaskan gagasan bahwa pemerintah mempunyai tanggungjawab untuk menjamin *the greatest happiness (Welfare) of the greatest number of their citizens*,¹⁹ artinya bahwa pemerintah berkewajiban membuat bahagia sebanyak mungkin warganya. Pemerintah tidak boleh bersifat pasif dengan kata lain harus terlibat aktif dalam melaksanakan upaya-upaya untuk membangun kesejahteraan masyarakat dengan cara mengatur kehidupan ekonomi

dan sosial. Bentham menggunakan istilah *utility* (kegunaan) dalam menjelaskan konsep kebahagiaan atau kesejahteraan. Bentham juga berpendapat bahwa pemerintah berkewajiban membuat bahagia sebanyak mungkin warganya, dan atas gagasan-gagasan inilah Bentham diakui sebagai Bapak Negara Kesejahteraan (*Father of Welfare State*).

Menurut Bagir Manan, Negara Kesejahteraan (*welfare state*) adalah negara atau pemerintah tidak semata-mata sebagai penjaga keamanan atau ketertiban masyarakat, tetapi pemikul utama tanggungjawab untuk mewujudkan keadilan sosial, kesejahteraan umum dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²⁰ maka tidak salah jika teori kesejahteraan dapat digunakan sebagai konsep filosofi.

Intervensi tersebut bila dikaitkan dengan tujuan pokok negara kesejahteraan, antara lain;

1. Mengontrol dan menggunakan sumber daya sosial dan ekonomi untuk kepentingan publik
2. Menjamin distribusi kekayaan secara adil dan merata
3. Mengurangi kemiskinan
4. Menyediakan subsidi untuk layanan sosial dasar bagi *disadvantage people*.
5. Menyediakan asuransi sosial (kesehatan dan pendidikan) bagi masyarakat miskin.
6. Memberi proteksi sosial bagi tiap warga negara.²¹

Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa dari kenyataan dan pengalaman tidak bekerjanya hukum sebagai sistem perilaku. Perbedaan lain terlihat pada bagaimana hukum pembangunan menegaskan bahwa kepastian hukum dalam arti keteraturan/ketertiban (*order*) dipertahankan sebagai pintu masuk

¹⁹Bessant, Judiths, 2006, *Talking Policy; How Social Policy in Made*, Crows Nest: Allen and Unwin, hlm. 11.

²⁰Abrar, 1999, *Hak Penguasaan Negara Atas Pertambangan Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945*, Disertasi PPS Universitas Padjajaran, Bandung, hlm. 4.

²¹Tjandra W. Riawan, 2008, *Hukum Tata Negara*, Universitas Atmadjaja, Jakarta, hlm. 4.

menuju arah kepastian hukum dan keadilan, sedangkan hukum progresif menegaskan bahwa demi kepentingan manusia hukum tidak dapat memaksakan ketertiban kepada manusia, tetapi hukumlah yang harus ditinjau kembali. Selain itu, Satjipto Rahardjo lebih menegaskan bahwa model pemeranan hukum demikian dikhawatirkan menghasilkan *Dark Engineering* jika tidak disertai dengan hati nurani manusianya dalam hal ini penegak hukumnya.²²

Selanjutnya, akan dibangun *Framework* dari pada penelitian ini dengan menggunakan Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: - Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. - Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. - Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. - Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

PEMBAHASAN

Peraturan mengenai pengelolaan wakaf di Indonesia sebelum kedatangan kaum penjajah dilaksanakan berdasarkan

ajaran Islam yang bersumber dari kitab fikih bermazhab syafi'i. Oleh karena masalah wakaf ini sangat erat kaitannya dengan masalah sosial dan adat di Indonesia, maka pelaksanaan wakaf itu disesuaikan dengan hukum adat yang berlaku di Indonesia, dengan tidak mengurangi nilai-nilai ajaran Islam yang terdapat dalam wakaf itu sendiri.

Pada tanggal 27 Oktober 2004 Presiden mengesahkan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 159. Dalam UU ini diatur hal penting tentang pengembangan wakaf, terutama tentang masalah nadir, harta benda yang diwakafkan, peruntukan harta wakaf, serta perlunya dibentuk Badan Wakaf Indonesia dan juga tentang wakaf tunai dan produktif. Dalam UU ini, benda wakaf tidak hanya benda tidak bergerak saja, tetapi juga termasuk benda bergerak seperti uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa, dan lain-lain sesuai dengan ketentuan syariat Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³

Sejak berlakunya PP Nomor 28 Tahun 1977 ini, maka semua PERPU tentang perwakafan sebelumnya, sepanjang bertentangan dengan PP ini dinyatakan tidak berlaku lagi. Sedangkan hal-hal yang belum diatur, akan diatur lebih lanjut Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri sesuai dengan bidang wewenang dan tugas masing-masing. Langkah-langkah yang telah diambil oleh Departemen Agama sehubungan dengan tebitnya PP Nomor 28 tahun 1977 ini antara lain²⁴:

1. Mendata seluruh tanah wakaf hak milik diseluruh wilayah tanah air guna menentukan tolak ukur pengelolaan, pemberdayaan dan pembinaannya;

²²Satjipto Rahardjo di dalam Romli Atmasasmita, *Tiga Paradigma Hukum Pembangunan Nasional*, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran Bandung, 2010, hlm 14-16.

²³Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2006. hlm. 253

²⁴Ibid. hlm. 251-252.

2. Memberikan sertifikat tanah wakaf yang belum disertifikasi dan memberikan advokasi terhadap tanah wakaf yang bermasalah.

Sebagaimana diketahui bahwa pada saat ini telah ada sedikit pergeseran definisi wakaf kearah yang lebih fleksibel dan menguntungkan, yakni bahwa wakaf diartikan sebagai 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. perkembangan yang perlu digaris bawahi ialah kemungkinannya melakukan wakaf untuk jangka waktu tertentu, misalnya satu atau dua tahun, dan tidak mesti untuk *muabbad* atau selamanya sebagaimana yang lazim dipahami pada waktu yang lalu.

Harus diakui, berbagai upaya pengelolaan wakaf secara produktif telah dilakukan, baik dari organisasi masa Islam, Nazhir, perguruan tinggi, maupun pemerintah sendiri. lahirnya undang-undang Nomor 41 tahun 2004 tentang wakaf dan peraturan pemerintah Nomor 42 tahun 2006 tentang pelaksanaannya merupakan bukti bahwa pemerintah menggarap wakaf secara serius sebagai payung hukum untuk mengembangkan perwakafan dimasa mendatang.

Bahkan upaya pemerintah meregulasi peraturan terkait dengan masalah wakaf masih terus dilakukan yang bertujuan memberdayakan lembaga-lembaga keagamaan secara optimal untuk kepentingan peningkatan kesejahteraan masyarakat banyak. Meski upaya pemerintah tersebut perlu didukung kerja sama, sinergi, dan keseriusan semua pihak yang terkait (*stake holders*) agar wakaf benar-benar berdampak positif bagi masyarakat.

Jika mencermati kekayaan wakaf yang kita miliki, khususnya wakaf tanah yang memiliki luas lebih dari 2,7 milyar meter

persegi, sebenarnya kita dapat memberdayakannya secara lebih optimal. Jumlah tanah wakaf yang apabila dikumpulkan menjadi satu melebihi luasnya kota Jakarta merupakan potensi yang sungguh sangat besar. Tentu, tidak semua tanahwakaf harus dikelola secara produktif, dalam arti harus menghasilkan uang, tetapi setidaknya dari jumlah tersebut sekitar 10 persen dapat dikelola secara produktif.

Oleh karena itu, upaya pengembangan wakaf harus dilakukan dengan pola yang integratif dan terencana dengan baik, sehingga wakaf dapat dikelola secara optimal danmemberi manfaat yang lebih luas bagi kepentingan sosial. Dengan demikian yang dikelola secara produktif akan menjadi salah satu pilar yang perlu diperhitungkan dalam mengatasi keterpurukan ekonomi masyarakat dana jalan alternatif pengentasan kemiskinan.

Meski pendekatan atau campur tangan pemerintah terhadap pemberdayaan tanah ataupun aset wakaf sudah cukup baik, akan tetapi masih banyak problematika perwakafan yang masih harus disikapi oleh seluruh pihak khususnya stake holders pengelola wakaf. Adapun beberapa problematika perwakafan yang berhasil diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Pengelolaan dan manajemen setengah hati. Saat ini pengelolaan dan manajemen wakaf sangat memprihatinkan. Sebagai akibatnya cukup banyak harta wakaf telantar dalam pengelolaannya, bahkan ada harta wakaf yang hilang. Hal tersbut pengelolaan yang kurang baik atau tidak profesional dengan tidak melibatkan sistem manajemen yang terdiri dari perencanaan (*planning*), Pengorganisasian (*organizing*), pelaksanaan (*actuating*), dan pengawasan (*controlling*) akan Memaksimalkan pendayagunaan wakaf. Sejalan dengan hal ini UU No. 41 Tahun 2004 Pasal 64 menyatakan bahwa pelaksanaan pengawasan dapat menggunakan

jasa akuntan publik. Dalam pelaksanaan organisasi, fungsi pengawasan (*controlling*) ini akan berimplikasi pada terwujudnya *good governance* (tata kelola yang baik) yang dicirikan dengan ditegakkannya prinsip akuntabilitas. Pada tahap berikutnya implementasi prinsip akuntabilitas ini akan berdampak pada meningkatkan kepercayaan publik (*public trust*) pada lembaga tersebut.

2. Pemahaman lama umat dalam usaha mengelola wakaf, misalnya berkembangnya anggapan bahwa wakaf tidak boleh diubah/diganggu gugat sehingga banyak tokoh masyarakat Islam tidak merekomendasikan kosep wakaf produktif. Hal tersebut juga diiringi dengan lemahnya pemahaman bahwa wakaf memiliki fungsi sosial yang luas dan tidak terbatas pada ibadah *mahdhah*.
3. Lemahnya sistem kontrol, pengawasan adalah hal yang sangat mutlak dilakukan. Beberapa dekade perwakafan di Indonesia kurang mendapat pengawasan yang serius. Akibatnya, cukup banyak harta wakaf yang telantar bahkan ada sebagian harta wakaf yang hilang. Di berbagai negara yang sudah maju perwakafannya, unsur pengawasan merupakan salah satu unsur yang sangat penting, apalagi jika wakaf yang dikembangkan adalah wakaf uang atau benda bergerak lainnya. Oleh karena itu sebuah lembaga wakaf harus bersedia untuk diaudit. Pengawasan terhadap pengelolaan wakaf sebenarnya sudah dimulai pada masa Bani Umayyah, yakni abad ke-7 dan paruh pertama abad ke-8. Fungsinya untuk mengawasi distribusi hasil wakaf dari kemungkinan penyalahgunaan

wakaf oleh nadzir²⁵. Setidaknya ada dua bentuk pengawasan yang sangat penting yaitu pengawasan masyarakat setempat dan pengawasan pemerintah yang berkompeten. Dengan pengawasan ganda, yakni dari masyarakat dan pemerintah tersebut, diharapkan harta wakaf dapat berkembang dengan baik dan hak-hak *mawquf 'alayh* terpenuhi, sehingga wakaf benar-benar dapat meningkatkan kesejahteraan umat. Regulasi pengawasan perwakafan di Indonesia sudah diatur dalam Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam Pasal 63 ayat (1) disebutkan bahwa Menteri melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan wakaf untuk mewujudkan tujuan dan fungsi wakaf. Kemudian dalam ayat (3) pasal yang sama disebutkan bahwa pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan dengan memperhatikan saran dan pertimbangan Majelis Ulama Indonesia. Kemudian dalam Pasal 65 disebutkan bahwa dalam pelaksanaan pengawasan, Menteri dapat menggunakan akuntan publik. Masalah pengawasan ini lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

4. Belum terlihatnya peran serta pejabat teknis terkait pengelolaan wakaf dari sisi Pemerintah atau bahkan masih belum mempunyai persepsi yang sama mengenai usaha pemerintah pusat dalam pengembangan wakaf. Para pejabat

²⁵Tuti A. Najib dan Ridwan al-Makassary, *Wakaf, Tuhan dan Agenda Kemanusiaan; Studi tentang Wakaf dalam Perspektif Keadilan Sosial di Indonesia* (Jakarta: CSRC-UIN Syarif Hidayatullah, 2006), hlm. 34-35.

- teknis sampai sejauh ini masih banyak mengurus hal-hal yang bersifat linier dibandingkan memasarkan gagasan mengenai pengembangan wakaf yang lebih produktif atau berwawasan sosial.
5. Masih kurangnya sosialisasi secara lebih luas mengenai paradigma baru untuk penggunaan konsep wakaf produktif. Sosialisasi yang dilakukan masih bersifat massif dengan memasukkan wakaf sebagai bagian dari instrumen pengembangan ekonomi umat menjadi aspek penting bagi pengembangan gagasan wakaf produktif menanggapi kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap pentingnya pemberdayaan wakaf bagi kesejahteraan umum tentu menjadi beban bersama seluruh masyarakat terutama pemerintah dan pihak intelektual dan para ulama. Pemahaman masyarakat yang masih berbasis pada wakaf konsumtif berakibat nadzir yang dipilih oleh wakif juga mereka yang ada waktu untuk menjaga dan memelihara masjid. Dalam hal ini wakif kurang mempertimbangkan kemampuan nadzir untuk mengembangkan masjid sehingga masjid menjadi pusat kegiatan umat. Dengan demikian wakaf yang ada hanya terfokus untuk memenuhi kebutuhan peribadatan, dan sangat sedikit wakaf diorientasikan untuk meningkatkan perekonomian umat. Padahal jika dilihat dari sejarah wakaf pada masa lampau, baik yang dilakukan Nabi Muhammad maupun para sahabat, selain masjid dan tempat belajar, cukup banyak wakaf yang berupa kebun yang hasilnya diperuntukkan bagi mereka yang memerlukan.
 6. Umumnya Nazhir belum mampu bersikap profesional sehingga pengelolaan wakaf belum terkelola optimal. Padahal Nazhir merupakan sentral dalam mewujudkan tujuan wakaf produktif dan bernilai sosial tinggi.
 7. Kurang kuatnya kemitraan dan kerjasama diantara seluruh pengelola wakaf seperti organisasi massa Islam, kalangan intelektual, LSM, tokoh agama, termasuk aparat pemerintah untuk bekerjasama dalam mengembangkan wakaf secara produktif. Saat ini kemitraan yang ada hanya bersifat artifisial dan belum sampai pada aspek kerja sama konkrit yang terstruktur.
 8. kurangnya inisiator dari umat Islam untuk dapat mengakses investor misalnya dari Timur Tengah ataupun dari negara atau pihak lain. Lanyaknya kekayaan wakaf yang dimiliki oleh umat Islam Indonesia seharusnya menjadi daya tarik untuk pengembangan secara lebih produktif dengan melibatkan para investor asing yang memiliki perhatian terhadap pengembangan wakaf.
 9. Pengelola wakaf belum mengedepankan prinsip akuntabilitas, sehingga dikhawatirkan akan berimplikasi pada hilangnya kepercayaan (*distrust*) masyarakat terhadap lembaga itu.
 10. Masih terdengar kasus nadzir yang kurang memegang amanah, seperti melakukan penyimpangan dalam pengelolaan, kurang melindungi harta wakaf, dan kecurangan-kecurangan lain sehingga memungkinkan wakaf tersebut berpindah tangan. Untuk mengatasi masalah ini, hendaknya calon wakif sebelum berwakaf memperhatikan lebih dahulu apa yang diperlukan masyarakat, dan dalam memilih nadzir hendaknya mempertimbangkan kompetensinya. Dengan demikian nadzir berarti orang yang berhak

untuk bertindak atas harta wakaf, baik untuk mengurusnya, memeliharanya, mengembangkan dan mendistribusikan hasil wakaf kepada orang yang berhak menerimanya, ataupun mengerjakan segala sesuatu yang memungkinkan harta itu tumbuh dengan baik dan kekal²⁶. Walaupun para mujtahidin tidak menjadikan nadzir sebagai salah satu rukun wakaf, para ulama sepakat bahwa wakif harus menunjuk nadzir wakaf (pengawas wakaf). Pengangkatan nadzir ini tampaknya ditujukan agar harta wakaf tetap terjaga dan terkelola sehingga harta wakaf itu tidak sia-sia²⁷.

11. Pemberdayaan badan wakaf Indonesia dan penegakan hukum, Salah satu tujuan perlunya dibentuk Badan Wakaf Indonesia (BWI) adalah untuk memajukan dan mengembangkan perwakafan nasional. Dalam melaksanakan tugasnya BWI bersifat independen.

Dalam UU tentang Wakaf Pasal 48 disebutkan bahwa BWI berkedudukan di ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia dan dapat membentuk perwakilan di propinsi dan atau kabupaten/kota sesuai dengan kebutuhan. BWI mempunyai tugas dan wewenang: a) Melakukan pembinaan terhadap nadzir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf; b) Melakukan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf berskala nasional dan internasional; c) Memberikan persetujuan dan atau izin atas perubahan peruntukan dan status harta benda wakaf; d) Memberhentikan dan mengganti nadzir; e) memberikan persetujuan atas penukaran harta benda wakaf;

f) Memberikan saran dan pertimbangan kepada Pemerintah dalam penyusunan kebijakan di bidang perwakafan²⁸.

Penegakan hukum dalam pengelolaan wakaf sangat perlu untuk di prioritaskan, oleh karena martabat hukum akan teruji melalui *law enforcement* tersebut. Itulah sebabnya pada Bab IX Ketentuan Pidana dan Sanksi Administrasi UU RI No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, khususnya Pasal 67 ditegaskan: (1) Setiap orang yang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 atau tanpa izin menukar harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*). (2) Setiap orang yang dengan sengaja mengubah peruntukan harta benda wakaf tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). (3) Setiap orang yang dengan sengaja menggunakan atau mengambil fasilitas atas hasil pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf melebihi jumlah yang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 300.000.000,00 (*tiga ratus juta rupiah*). Ketentuan Pasal tersebut kiranya cukup memadai untuk melakukan pengawasan dan penegakan hukum tentang pengelolaan wakaf di Indonesia.

Dari sekian banyak masalah dalam pengelolaan wakaf di atas, kosep wakaf dalam hal pada paradigma masyarakat mengenai pembatasan pengelolaan wakaf membuat praktek pengelolaan wakaf mengalami rigiditas yang akhirnya

²⁶Muhammad bin Ali bin Muhammad al-Shawkani, *Nayl al-Awṭar*, Jilid IV, hlm. 112.

²⁷Keberadaan nadzir diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004. Nadzir dianggap sebagai salah satu unsur wakaf.

²⁸Simak Pasal 49 ayat (1) UU RI No. 41 Tahun 2004.

menghambat optimalisasi pemanfaatan tanah wakaf. Hal tersebut tentunya membutuhkan kajian khusus seperti penggunaan teori hukum pertautan yang diharapkan dapat menjembatani masalah rigiditas dalam pengelolaan wakaf.

Adapun dalam pengelolaan wakaf dengan permasalahan di atas dapat dihubungkan dengan teori hukum yaitu asas manfaat, tentu harus ada sebuah kepastian hukum, kepastian adalah kata berasal dari pasti, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu.²⁹ Seorang filsuf hukum Jerman yang bernama Gustav Radbruch mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.³⁰ Munculnya hukum modern membuka pintu bagi masuknya permasalahan yang tidak ada sebelumnya yang sekarang kita kenal dengan nama kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan sesuatu yang baru, tetapi nilai-nilai keadilan dan kemanfaatan secara tradisional sudah ada sebelum era hukum modern.

Menurut pendapat Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah "*Scherkeit des Rechts selbst*" (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya:

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim,

seperti "kemauan baik", "kesopanan".

3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.³¹

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum diungkapkan oleh Roscoe Pound, seperti yang dikutip di dalam buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum oleh Peter Mahmud Marzuki dimana kepastian hukum mengandung dua pengertian, diantaranya: Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.³²

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlaku setiap orang.³³ Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu

²⁹ W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, hlm. 847

³⁰ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. hlm. 288

³¹ Ibid, hlm. 292-293

³² Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, (selanjutnya di singkat Marzuki I), hlm.137

³³ Anonim, www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/ (diakses pada tanggal 16 November 2015)

perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah.³⁴

Peraturan-peraturan yang tidak berdasarkan pada keputusan sesaat adalah system hukum yang berlaku. Sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompok merupakan pengertian dari asas kepastian hukum didalam penyelenggaraan Negara. Disini, hukum yang tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bias dimengerti oleh masyarakat umum. di dalam asas ini. Dengan hal ini, pengertian asas kepastian hukum dan keadilan yaitu hukum berlaku tidak surut sehingga tidak merusak integritas tistem yang ada dan terkait dengan adanya peraturan dan pelaksanaannya.³⁵ Kepastian hukum diharapkan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum Negara yang telah ditentukan.

Dalam hal ini, terdapat adanya persoalan-persoalan hukum antar golongan dan faktor-faktor yang menentukan hukum yang berlaku. Kemudian dihubungkan dengan pembuat undang-undang untuk mengatasi kesulitan-kesulitan antar golongan ini yaitu titik pertalian/pertautan.

Adapun istilah titik pertalian atau titik pertautan ini dimaksudkan hal-hal dan keadaan-keadaan yang menyebabkan berlakunya suatu tata aturan (*stelsel*) hukum. Terdapat 2 (dua) stelsel dalam titik pertalian yaitu:

1. Titik Pertalian Primer merupakan alat-alat pertama guna pelaksanaan hukum untuk mengetahui apakah suatu perselisihan hukum merupakan soal hukum antar tata hukum. Titik pertalian primer

melahirkan atau menciptakan hubungan hukum antar tata hukum.

2. Titik pertalian primer telah terciptalah suatu hubungan Hukum Perdata Internasional (HPI), dimana HPI menurut konsepsi di Indonesia merupakan persoalan tentang "*choice of law*". Dalam melaksanakan tugas ini, Titik Pertalian Sekunder yang memberi bantuan kepada si pelaksana hukum. Titik pertalian sekunder ini karena sifatnya sebagai yang menentukan akan hukum yang harus diperlukan, disebut pula dengan titik taut penentu.

Salah satu bidang hukum antar golongan mengenai titik-titik pertalian yaitu perbuatan hukum. Tempat dimana dilangsungkannya suatu perbuatan hukum atau perjanjian (*lex loci actus*) merupakan faktor yang menentukan hukum yang harus dipergunakan.

Sehingga dalam permasalahan ini dapat dihubungkan titik pertalian antara pengaturan *Build Operate and Transfer* (BOT) dengan pengaturan tanah wakaf dan dikaitkan pada KUHPerduta Pasal 1320, 1338 dan 1339

Untuk mengatasi permasalahan tersebut diatas menggunakan teori *Lex Loci Contractus*³⁶ yaitu dalam hal terjadinya suatu perjanjian, dimana para pihak tidak bertemu secara langsung (*contract between absent persons*), ada beberapa teori, yaitu:

1. Teori Pengiriman/*Theory of Expedition*

Dalam perjanjian perdata internasional dimana para pihak tidak saling bertemu muka dalam suatu persetujuan bersama (misalnya melalui surat menyurat), maka yang penting adalah saat suatu pihak mengirimkan surat yang berisikan penerimaan atas tawaran yang diajukan oleh pihak lainnya.

³⁴*Ibid*, hlm. 139

³⁵*Ibid*, hlm. 112

³⁶Sudargo Gautama, 1987, *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Jilid III Bagian 2 Buku kedelapan, Bandung: Alumni.

Jadi hukum yang berlaku bagi perjanjian tersebut adalah hukum dari si penerima tawaran yang mengirimkan penerimaannya.

2. Teori Pernyataan/Theory of Declaration

Berdasarkan teori ini maka penerimaan terhadap penawaran dari pihak lain harus dinyatakan (declared). Jadi surat pernyataan menerima tawaran harus sampai kepada pihak yang menawarkan dan penerima penawaran tersebut harus diketahui yang menawarkan.

3. Theory The Most Characteristic Connection

Teori ini melihat bagaimana fungsi dari perjanjian yang bersangkutan tersebut secara fungsional mempunyai hubungan. Jadi harus diperhatikan faktor sosiologis dari perjanjian tersebut.

Menurut *Von Savigny* menyatakan bahwa hukum itu ditemukan, bukan dibuat. Dalam karangannya yang berjudul "*Vorn unser Zeit fur Gesetzgebung und Rechtswissenschaft*" (tentang seruan zaman kini akan undang-undang dan ilmu hukum) dikatakan bahwa hukum merupakan gejala masyarakat dan berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat. Oleh karena hukum berkembang dalam sejarah maka terlebih dahulu perkembangan hukum perlu dipelajari secara ilmiah historis, sebelum hukum itu dikodifikasikan. Hukum sebagai gejala sejarah berarti tunduk pada pertumbuhan yang terus menerus. Pengertian tumbuh membuat dua arti yaitu perubahan dan stabilitas. Hukum tumbuh, berarti terdapat hubungan yang erat, sambung-menyambung atau hubungan yang tak terputus-putus antara hukum pada masa kini dan hukum pada masa lampau.

Adapun prinsip-prinsip atau asas-asas fundamental yang menguasai hukum kontrak adalah: prinsip atau asas konsensualitas di mana persetujuan-persetujuan dapat terjadi karena

persesuaian kehendak (konsensus) para pihak. Pada umumnya persetujuan-persetujuan itu dapat dibuat secara "bebas bentuk" dan dibuat tidak secara formal melainkan konsensual.

Asas konsensualitas dalam hukum perdata Indonesia dapat disimpulkan dari Pasal 1320 juncto Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Jadi pada dasarnya berdasarkan asas konsensualitas maka perjanjian dianggap sudah terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) dari pihak-pihak. Perjanjian pada pokoknya dapat dibuat bebas tidak terikat bentuk dan tercapai tidak secara formil, tetapi cukup melalui konsensus belaka.

Prinsip atau asas "kekuatan mengikat persetujuan" menegaskan bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan sehingga merupakan ikatan para pihak satu sama lain.

Asas kekuatan mengikat dapat ditemukan landasannya dalam ketentuan Pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: "*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*"

Di dalam Pasal 1339 KUH Perdata dimasukkan prinsip kekuatan mengikat ini: "*Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.*"

Prinsip atau asas kebebasan berkontrak yakni di mana para pihak diperkenankan membuat suatu persetujuan sesuai dengan pilihan bebas masing-masing dan setiap orang mempunyai kebebasan untuk membuat kontrak dengan siapa saja yang dikehendakinya, selain itu para pihak dapat menentukan sendiri isi maupun persyaratan-persyaratan suatu persetujuan dengan pembatasan bahwa persetujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan

sebuah ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Pengelolaan wakaf produktif merupakan konsep baru dalam perkembangan perwakafan Indonesia. Selama ini pengelolaan wakaf masih bersifat konvensional dan tradisional yang peruntukannya terbatas guna keperluan sarana sosial keagamaan dan peribadatan. Hal tersebut mengakibatkan harta wakaf berupa tanah yang jumlahnya cukup banyak belum dapat berpengaruh besar bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat.³⁷

Tanah Wakaf merupakan hak atas tanah yang diwakafkan oleh pihak wakif untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan secara umum menurut syariah.³⁸ Pengertian wakaf menurut Pasal 1 angka 1 UU 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."

Waqif adalah pihak yang mewakafkan³⁹ dengan melakukan Ikrar wakaf yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) baik secara lisan ataupun tertulis mengenai harta benda yang tidak bergerak berupa tanah yang akan diwakafkan kemudian dituangkan dalam akta ikrar wakaf (AIW) atau akta pengganti akta ikrar

wakaf (APAIW). Ikrar inilah yang menjadi peruntukkan mengenai pendayagunaan tanah wakaf dan harus sudah dimuat didalam akta ikrar wakaf. Suatu ikrar wakaf yang dicantumkan dalam akta ikrar wakaf, tidak dapat dibatalkan diubah peruntukannya semaunya oleh nazhir.

Dalam Pasal 16 ayat (2) huruf a UU Tentang Wakaf, harta benda wakaf yang bisa diwakafkan adalah hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian diatur spesifik pada PP Wakaf didalam Pasal 17 ayat (1), dikatakan bahwa:

Hak atas tanah yang dapat diwakafkan adalah hak milik, hak atas tanah bersama dari satuan rumah susun, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai yang berada di atas tanah Negara, hak guna bangunan atau hak pakai yang berada diatas tanah hak pengelolaan atau hak milik pribadi.

Hak atas tanah yang dapat diwakafkan menurut Pasal 17 Peraturan Pemerintah Wakaf Pasal 17;

- (1) Hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri dari:
 - a. hak milik atas tanah baik yang sudah atau belum terdaftar;
 - b. hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara;
 - c. hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan atau hak milik wajib mendapat izin tertulis pemegang hak pengelolaan atau hak milik;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun.

Apabila wakaf dengan status tanah hak guna bangunan ataupun hak pakai yang berada diatas tanah bersetatus hak milik pribadi atau hak pengelolaan ditujukan sebagai wakaf selamanya, maka dalam prosesnya harus dilakukan pelepasan hak pengelolaan atau hak milik oleh pemegang haknya. Hal lainnya hak atas tanah yang diwakafkan haruslah dimiliki atau dikuasai

³⁷Rozalinda, *Manajemen Wakaf Produktif*, Cetakan ke-1, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015. hlm vi.

³⁸Surat Edaran Nomor SE-10/KN/2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Inventarisasi Dan Penilaian Tanah Wakaf.

³⁹Miftahul Huda, 2015, *Mengalirkan Manfaat Wakaf, Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*, Gramata Publishing, Bekasi. Hlm. 38

oleh Wakif secara sah serta bebas dari kemungkinan sitaan, perkara, tidak dijaminakan, dan sengketa.

Pada penjelasan diatas maka hak atas tanah yang dapat diwakafkan menurut UU Wakaf dan PP Wakaf tidak hanya hak milik saja melainkan hak atas tanah lain pun bisa untuk diwakafkan karena sifatnya bukan hanya untuk selama-lamanya atau abadi tapi juga untuk jangka waktu tertentu.

Pada kenyataannya, pengembangan pemberdayaan aset wakaf terasa lebih sulit dibandingkan pemberdayaan terhadap hak-hak atas tanah lainnya terutama terhadap kebutuhan dana yang besar. Larangan penjaminan, sita, hibah, jual, waris, tukar menukar atau pengalihan hak yang melekat pada tanah wakaf memberikan keterbatasan ruang gerak bagi nazir untuk mendapatkan akses pembiayaan bagi pengembangan maupun pemberdayaan tanah wakaf. Demikian halnya bagi pemilik modal dalam hal ini Bank, tidak mungkin menerima tanah wakaf sebagai suatu jaminan dalam fasilitas pembiayaan.

Di Indonesia harus diakui masih sedikit nazhir yang paham atas fungsi dan perannya sebagai nazhir, bahkan tidak jarang kita dapat temui nazhir yang kurang paham hukum perwakafan, termasuk kurang memahami hak dan kewajibannya serta potensi atas pengembangan tanah wakaf yang diharapkan dapat memberi kesejahteraan pada umat, tetapi sebaliknya justru biaya pengelolaannya terus-menerus tergantung pada zakat, infaq dan shadaqah dari masyarakat.

Sejauh ini campur tangan pemerintah terhadap perwakafan hanya pada aspek pencatatan dan pengawasan pemeliharaan agar sesuai dengan tujuan dan maksud wakaf.⁴⁰ Untuk memajukan dan mengembangkan perwakafan nasional, pemerintah membentuk BWI berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 75/M Tahun 2007 tentang kepengurusan BWI periode 2007-2010.

Dengan berdirinya BWI diharapkan perwakafan di Indonesia mampu berkembang lebih baik lagi, terutama dalam melakukan pembinaan, pengawasan nazir, serta pengelolaan wakaf itu sendiri, terutama dalam melakukan pembinaan, pengawasan nazir serta pengelolaan wakaf itu sendiri.⁴¹

Masyarakat didorong untuk memanfaatkan tanah wakaf secara produktif. Tujuannya, agar harta umat tersebut dapat berkembang dan dialokasikan untuk pemberdayaan masyarakat secara umum dalam lingkup yang lebih luas. Tanah wakaf terutama yang terletak di kawasan strategis, dapat dimanfaatkan secara produktif untuk lahan bisnis seperti apartemen, rumah sakit dan gedung perkantoran serta gedung komersial lainnya. Tentunya, sebagian besar keuntungannya dapat disalurkan untuk kesejahteraan umat.

Paradigma wakaf produktif harus ditujukan pada pengembangan wakaf dan optimalisasi potensi wakaf dari sisi ekonomi, hal tersebut saat ini telah termuat dalam UU Wakaf yang mengatur mengenai berbagai hal yang memungkinkan wakaf dikelola secara produktif, oleh karena itu, mengembangkan wakaf produktif di Indonesia saat ini secara hukum sudah memiliki payung hukum yang jelas. Adapun untuk model pengelolaan wakaf produktif menurut Muhammad Syafi'i Antonio, pemberdayaan wakaf yang ditandai dengan ciri utama, yaitu: pola manajemen wakaf harus terintegrasi, asas kesejahteraan nazir serta asas transformasi serta tanggungjawab.⁴² Untuk bisa mengoptimalkan pengelolaan asset wakaf ke arah produktif, perlu adanya persamaan persepsi atau sudut pandang tentang apa dan bagaimana pengembangan wakaf di Indonesia. Sebab, selama ini pemahaman

⁴⁰ Rozalinda, *op. cit*, hlm.245

⁴¹ Rozalinda, *ibid*, hlm. 409

⁴²Jaih Mubarak, 2008, *Wakaf Produktif*, Simbiosis Rekatama Media, Bandung, hlm. 16.

masyarakat masih berbeda-beda dalam masalah perwakafan.⁴³

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) membuka peluang untuk membangun gedung komersial diatas tanah wakaf karena terpisahnya hak kepemilikan tanah dan bangunan gedung dengan sertipikat kepemilikan bangunan gedung, sebagaimana bunyi pasal 1 ayat 12: Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa”.

Ketentuan yang memperbolehkan pembangunan rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dengan pendayagunaan tanah wakaf diatur dalam Pasal 18 UU Rusun. Ketentuan dan syarat pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 UU Rusun adalah sebagai berikut:

1. Dilakukan dengan cara sewa atau kerjasama pemanfaatan yang dilakukan sesuai dengan prinsip syariah yang dituangkan dalam ikrar wakaf;
2. Perubahan peruntukan pendayagunaan tanah wakaf, yang sudah ditentukan dalam ikrar wakaf, memerlukan persetujuan dan/atau izin tertulis dari badan wakaf indonesia dimana perubahan tersebut hanya berlaku untuk rumah susun umum.
3. Dilakukan dalam perjanjian tertulis di hadapan pejabat pembuat akta ikrar wakaf;
4. Jangka waktu sewa sebagaimana ditentukan dalam huruf a diberikan selama 60 (enam puluh) tahun sejak

ditandatanganinya perjanjian tertulis;

5. Perjanjian tertulis tersebut harus dicatatkan di kantor pertanahan;

Penerapan ketentuan pendayagunaan tanah wakaf untuk gedung hunian berpotensi mengubah paradigma keterbatasan pemanfaatan tanah wakaf ke arah pendayagunaan dengan nilai ekonomis yang jauh lebih tinggi. Hal ini juga memberikan wacana mengenai kemungkinan pembangunan gedung komersial diatas tanah wakaf.

Setiap harta wakaf hendaklah dimaksimalkan penggunaannya agar harta tersebut tidak menjadi aset yang terbiar. Usaha untuk membangun aset wakaf hendaklah dirancang dengan teratur serta teliti agar risiko terhadap pembangunan tersebut dapat dikurangkan. Dalam konteks pembangunan terhadap harta wakaf, sekiranya pemegang amanah harta wakaf tidak mempunyai keupayaan untuk membangun tanah wakaf dari segi kekurangan kewangan, usaha yang wajar dilakukan ialah dengan cara membuat pembiayaan secara pelaburan.⁴⁴

Hampir semua wakif yang menyerahkan tanahnya kepada Nazhir tanpa menyertakan dana untuk membiayai operasional usaha produktif, tentu saja menjadi persoalan yang cukup serius. Karena itu, diperlukan strategi riil agar harta wakaf yang begitu banyak di seluruh provinsi di Indonesia dapat segera diberdayakan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat banyak. Terdapat beberapa strategi riil dalam mengembangkan tanah-tanah wakaf produktif misalnya dengan kemitraan.

Nazhir harus menjalin kemitraan usaha dengan pihak-pihak lain yang mempunyai modal dan ketertarikan usaha sesuai dengan posisi tanah strategis yang ada dengan nilai komersialnya cukup tinggi.

⁴³Abdullah Ubaid Matraji, *Membangkitkan Perwakafan di Indonesia*, dalam <http://bwi.or.id/index.php/ar/-/237-membangkitkan-perwakafan-di-indonesia> diakses pada 27 Februari 2016

⁴⁴Hydzulkifli Hashim (2013), Tesis Ph.D, Sumber Pembiayaan Pembangunan Harta Wakaf Menggunakan Sukuk dan Potensinya Di Malaysia, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

Salinan kerja sama ini dalam rangka menggerakkan seluruh potensi ekonomi yang dimiliki oleh tanah-tanah wakaf tersebut. Sekali lagi harus ditekankan bahwa sistem kerja sama dengan pihak ketiga tetap harus mengikuti sistem Syariah, baik dengan cara musyarakah maupun mudharabah sebagaimana yang disebutkan sebelumnya. Pihak-pihak ketiga itu adalah sebagai berikut:

- 1) Lembaga keuangan atau badan hukum lain dengan sistem pembangunan BOT (*Build of Transfer*);
- 2) Lembaga perbankan syariah atau lembaga keuangan syariah lainnya sebagai pihak yang memiliki dana pinjaman. Dana pinjaman yang akan diberikan kepada pihak nazhir wakaf berbetuk kredit dengan sistem bagi hasil setelah melalui studi kelayakan oleh pihak bank;
- 3) Lembaga investasi usaha yang berbentuk badan usaha non lembaga jasa keuangan. Lembaga ini bisa berasal dari lembaga lain di luar wakaf, atau lembaga wakaf lainnya yang tertarik terhadap pengembangan atas tanah wakaf yang dianggap strategis;
- 4) Investasi perseorangan yang memiliki modal cukup. Modal yang akan ditanamkan berbentuk saham kepemilikan sesuai dengan kadar nilai yang ada. Investasi perseorangan ini bisa dilakukan lebih dari satu pihak dengan komposisi saham sesuai dengan kadar yang ditanamkan;
- 5) Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) yang peduli terhadap pemberdayaan ekonomi umat, baik dalam atau luar negeri;
- 6) Lembaga perbankan Internasional yang cukup peduli dengan pengembangan tanah wakaf di Indonesia, seperti Islamic Development Bank (IDB);

- 7) Lembaga penjamin syariah sebagai pihak yang akan menjadi sandaran Nazhir apabila upaya pemberdayaan tanah wakaf mengalami kerugian.

Selain bekerja sama dengan pihak-pihak lain yang memiliki hubungan permodalan usaha, nazhir wakaf dapat mensinergikan program-program usahanya dengan Majelis Ulama Indonesia (MUI), Perguruan Tinggi, Lembaga Konsultan Keuangan, Lembaga Arsitektur, Lembaga Manajemen Nasional, Lembaga Konsultan Hukum dan lembaga lainnya.

Wakaf tanah dalam agama Islam merupakan kegiatan ibadah sosial yang sangat erat kaitannya dengan keagrariaan, artinya bahwa ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang dalam hal ini adalah tanah, demikian juga tanah wakaf termasuk dalam bagian dari Hukum Agraria.

Kegiatan investasi yang dilaksanakan oleh BWI dalam upaya mengembangkan, mendayagunakan dan memberi nilai tambah ekonomi, serta meningkatkan nilai manfaat sosial atas harta wakaf diantaranya ditujukan pada sektor riil yang menguntungkan sesuai target market dan risk acceptance criteria. Kegiatan tersebut dijalankan dengan menggunakan dana wakaf yang dihimpun sesuai program wakaf umum dan atau program wakaf khusus, serta dapat juga dilakukan penghimpunan dana dengan pola kerjasama investasi yang bersifat komersial dari para investor menggunakan pola musyarakah, ijarah, dan pola investasi komersial lainnya sesuai syariah (misalnya pola BOT).⁴⁵

Dalam pelaksanaan wakaf produktif, sebagai langkah riil yang bisa dilakukan dalam mengelola benda-benda wakaf khususnya tanah adalah dengan membuat

⁴⁵Tim Depag, *Pedoman Pengelolaan Wakaf Uang*, Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Jakarta, 2008, hlm 55.

sebuah studi kelayakan usaha terlebih dahulu. Karena studi kelayakan usaha merupakan kegiatan usaha yang direncanakan, potensi dan peluang yang tersedia dari berbagai aspek. Dengan demikian, dalam menyusun studi kelayakan usaha yang aspek. Dengan demikian, dalam menyusun studi kelayakan yang dituangkan dalam proposal hasil meliputi aspek-aspek 1) Pendahuluan 2) Aspek pasar dan pemasaran 3) Aspek teknis dan teknologi 4) Aspek ekonomi dan keuangan 5) Aspek ekonomi dan keuangan 5) Kesimpulan dan rekomendasi serta lampiran-lampiran yang diperlukan.⁴⁶

Perjanjian BOT adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut, juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.⁴⁷

Pembiayaan pembangunan harta wakaf secara BOT (*build, operate & transfer*) merupakan salah suatu keadah pembiayaan pembangunan secara moden. Pembiayaan jenis ini dikenali dengan kaedah bina, kendali dan pindah atau singkatannya BOT (*build, operate & transfer*) merupakan satu perjanjian yang dibuat di antara unit surplus (institusi kewangan & perbankan Islam) dengan unit defisic (institusi wakaf) untuk membangunkan sesebuah projek pembinaan. Pada kebiasaannya kegunaan kaedah pembiayaan ini dilakukan untuk projek-projek yang berskala besar serta mempunyai tempoh waktu pembayaran balik yang panjang. Pembiayaan ini bersifat pajakan (*leasing*) yang mana pemegang

amanah wakaf akan membenarkan unit surplus untuk membangunkan tanah wakaf yang berpotensi. Justeru, unit surplus akan membiayai keseluruhan projek di atas tanah wakaf tersebut. Unit surplus (institusi kewangan & perbankan Islam) akan mendapat semula pulangan modal dan keuntungan daripada pembangunan yang telah dilaburkan melalui pungutan tol semasa (*user fee*) setelah projek tersebut beroperasi.⁴⁸

Perjanjian kerjasama dengan sistem bangun guna serah atau biasa disebut dengan sistem perjanjian BOT adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, dimana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (*investor*), dan pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah besertabangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.⁴⁹

Dalam konsep BOT, *investor* yang membangun bangunan dengan konsep komersil di atas lahan wakaf dan memiliki hak pakai selama 20 atau 30 tahun. Kemudian kemudian *investor* memperoleh pendapatan sewa selama durasi BOT dimaksud. Setelah 20 atau 30 tahun dioperasikan, bangunan yang berada di atas tanah wakaf tersebut wajib diserahkan kepada *Nazhir* untuk kemudian dimanfaatkan untuk kemaslahatan umat.

Pembiayaan dengan model BOT ini akan mencakup dari studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai

⁴⁶Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Panduan Bantuan Pemberdayaan Wakaf Produktif*, Direktorat Jenderal Bimbingan Departemen Agama RI, 2008, hlm. 7-15.

⁴⁷Anita Kamilah, *op. cit.*, hlm 115

⁴⁸Esther Malini (1997), 'Build, Operate and Transfer Municipal Bridge Projects in India', *Journal of Management in Engineering*, Vol. 15, No. 4, America of Society of Civil Engineers, ASCE.

⁴⁹Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*, (Jakarta: BHPN, 1997), hlm.9

dengan pengoperasian. Sebagai gantinya pada kontraktor diberikan hak konsesi untuk jangka waktu tertentu guna mengambil manfaat ekonominya serta pada akhirnya mengembalikan semua aset tersebut pada pemerintah pada saat berakhirnya masa konsesi.⁵⁰

BOT memiliki masa konsesi yaitu masa bagi pihak swasta untuk mengoperasikan proyek selama beberapa tahun (misalnya selama 20 tahun), selama waktu tersebut dapat memungut hasil atau imbalan jasa karena telah membangun proyek itu. Sistem BOT *agreement* merupakan perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang memiliki hak atas tanah menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk didirikan suatu bangunan komersial di atasnya oleh pihak kedua. Selanjutnya pihak investor/pembangun berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan itu untuk jangka waktu tertentu, bisa dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua juga wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial yang telah dibangun dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

Dari sisi pembiayaan, konsep dasar BOT adalah suatu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang pembiayaannya harus ditanggung oleh kontraktor, kontraktor juga harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Kontraktor ataupun investor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkannya selama waktu tertentu yang telah diperjanjikan. Berdasarkan pengertian tersebut BOT Agreement di

atas, memiliki unsur-unsur sebagai berikut:⁵¹

1. *Owner* (pemilik tanah);
2. investor (penyandang dana);
3. Tanah;
4. Bangunan komersial;
5. Jangka waktu operasional;
6. Penyerahan (transfer).

Objek dalam perjanjian BOT Agreement kurang lebih sebagai berikut:

1. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan (dengan atau tanpa teknologi tertentu) yang merupakan komponen utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.
2. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama, untuk tujuan:
 - a. Pembangunan prasarana umum, seperti jalan tol, pembangkit listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya
 - b. Pembangunan properti, seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan sebagainya.
 - c. Pembangunan prasarana produksi, seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.

BOT adalah suatu konsep yang mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh investor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian BOT, kemudian dilakukan pengalihan proyek tersebut pada pemilik proyek.⁵²

Dari sisi pecahan kata, paling tidak terdapat tiga ciri proyek BOT, yaitu:⁵³

⁵⁰Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT (Build Operate Transfer)*, Genta Press, Jakarta, 2008, hlm. 5.

⁵¹Anita Kamilah, *op. cit.*, hlm.115.

⁵²A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 7

⁵³Budi Santoso, *op. cit.*, hlm. 16

1. Build (Pembangunan)

Pemilik proyek sebagai pemberi hak pengelolaan memberikan kuasanya pada pemegang hak (kontraktor) untuk membangun sebuah proyek dengan dananya sendiri (dalam beberapa hal dimungkinkan didanai bersama/participating interest). Desain dan spesifikasi bangunan umumnya merupakan usulan pemegang hak pengelolaan yang harus mendapat persetujuan dari pemilik proyek.

2. Operate (Pengoperasian)

Merupakan masa atau tenggang waktu yang diberikan pemilik proyek pada pemegang hak untuk selama jangka waktu tertentu mengoperasikan dan mengelola proyek tersebut untuk diambil manfaat ekonominya. Bersamaan dengan itu pemegang hak berkewajiban melakukan pemeliharaan terhadap proyek tersebut. Pada masa ini pemilik proyek dapat juga menikmati sebagai hasil sesuai dengan perjanjian jika ada.

3. Transfer (Penyerahan kembali).

Pemegang hak pengelolaan menyerahkan hak pengelolaan dan fisik proyek pada pemilik proyek setelah masa konsesi selesai tanpa syarat (biasanya). Pembebanan biaya penyerahan umumnya telah ditentukan dalam perjanjian mengenai siapa yang menanggungnya.

Dengan memahami pengertian BOT secara baik maka akan dapat dipertimbangkan untung serta ruginya mengadakan proyek pembangunan infrastruktur dengan sistem BOT dibandingkan dengan model pembangunan yang lain.

Pengembangan produktivitas tanah wakaf dapat ditawarkan konsep dimana antara hubungan pihak pemilik tanah dan bangunan gedung terhadap pengguna bangunan gedung, perlu dilakukan sebuah perbuatan hukum untuk menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak tersebut misalnya konsep pembangunan gedung komersial berbasis BOT. Bentuk perbuatan hukum sangat bergantung pada

kesepakatan masing-masing pihak. Dengan dilandasi asas kebebasan berkontrak sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1338 KUH Perdata, pada dasarnya para pihak dapat membentuk berbagai macam model hubungan hukum. Namun demikian dalam konteks hubungan antara pihak pemilik tanah dan bangunan gedung dan pengguna bangunan didasarkan pada model hubungan hukum antara pemilik gedung dalam hal ini nazir dengan kontraktor sebagai investor.

Bentuk perbuatan hukum sebagaimana di atas termasuk kedalam perjanjian tak bernama yang diatur di dalam KUH Perdata, karakteristik dasar dari perjanjian BOT ini adalah pihak yang satu memberikan kepada pihak lainnya suatu kenikmatan kebendaan selama waktu tertentu dengan imbalan berupa pembayaran kepada pihak yang memberikan. Selain itu, terdapat karakter khusus yang membedakan antara bentuk perjanjian sewa dengan perjanjian umumnya yang terdapat pada buku III BW, dimana di dalam perjanjian BOT seolah-olah bangunan gedung yang dibangun berdasarkan BOT memiliki sifat hak kebendaan yang dapat dipertahankan kepada tidak hanya nazir namun juga kepada pihak lain termasuk untuk dijamin. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata yang menyatakan bahwa dengan dijualnya atau disewakannya objek BOT tidaklah diputuskan hubungan hukum antara investor dengan nazir dan mengenai hal tersebut harus diatur dalam perjanjian BOT. Dalam model hubungan hukum antara investor/kontraktor, nazir dan pengguna bangunan gedung, baik dengan cara membeli atau menyewa tetap memberikan jaminan hukum yang memadai dengan menguatkan hubungan dalam perjanjian BOT sebagai hakyang sifatnya perseorangan sekaligus memiliki sifat kebendaan.

Penerapan konsep pembangunan gedung diatas tanah wakaf berbasis BOT sudah dilaksanakan dalam pembangunan

Gedung Raudha yang berdiri di atas tanah bersertifikat wakaf atas nama nazir badan hukum yaitu Yayasan Raudhatul Muta'allimin di wilayah Jakarta Selatan. Yayasan selaku nazir wakaf awalnya membangun gedung tersebut dengan dana sendiri. Tetapi karena kekurangan dana, pembangunan tidak selesai. Kemudian pengurus bekerja sama dengan investor untuk menyelesaikan pembangunan berbasis BOT dengan pemberian hak-hak tertentu kepada investor. Investor membiayai pembangunan gedung, menggunakannya selama 35 tahun, lalu setelah itu menyerahkan kepemilikan gedung dan pengelolaannya kepada nazir. Kompensasi lainnya nazir memperoleh uang sewa Rp.1,2 miliar per tahun. Nilai sewa pun bertambah setiap tahun mengikuti laju inflasi. Pembangunan gedung berjalan selama 6 tahun, dimulai dari tahun 2004-2010. Setelah pihak investor menyelesaikan pembangunan gedung, maka sebagai kompensasi pihak investor berhak memperoleh keuntungan dari hasil penyewaan gedung tersebut. Setelah masa atauwaktu kerjasama itu berakhir, maka nazir berhak mengelola sendiri gedung itu, maka bentuk wakaf produktif tersebut benar-benar akan terasa. Dengan penghasilan per-tahun mendekati 1 miliar rupiah, yayasan selaku nazir berhasil mempertahankan eksistensi madrasah yang dikelolanya di pusat kota Jakarta. Bahkan, semua anak didik kelas 1 RA, MI, dan MTs dibebaskan dari pembayaran biaya sekolah.⁵⁴

KESIMPULAN

Dari pembahasan pada bab sebelumnya, serta sesuai dengan rumusan masalah yang hendak dijawab dari kajian ini, maka berikut kesimpulan yang diperoleh adalah:

1. Usaha optimalisasi wakaf di beberapa negara tetangga seperti Malaysia, Singapura, India dan Pakistan meski ada negara yang dilihat dari sisi kepercayaan atau agama penduduknya bukan mayoritas Islam, akan tetapi komitmen pemerintah untuk mengoptimalkan potensi wakaf sungguh sangat terasa. Dari identifikasi data baik Malaysia, Singapura, India dan Pakistan termasuk Indonesia sudah memiliki kekuatan hukum pada otoritas pengelola, sudah adanya pengawasan internal dan eksternal tentang isu manajemen dan syariah, sudah adanya laporan keuangan dan standar pelaporan. Adapun perbedaan pengelolaan wakaf di antara Malaysia, Singapura, India dan Pakistan memungkinkan adanya transfer wakaf, namun sejauh ini di Indonesia tidak ada transfer wakaf. Praktik penyalahgunaan aset wakaf dan jasa keuangan pernah terjadi di Indonesia Singapura, India dan Pakistan kecuali di Malaysia, sampai sejauh ini belum terdapat kasus penyalahgunaan aset wakaf yang berhasil diungkap.
2. Dari penelitian yang dilakukan dapat diidentifikasi beberapa masalah dalam pengelolaan wakaf di Indonesia seperti halnya: Pengelolaan dan manajemen wakaf terasa setengah hati atau kurang serius, pemahaman lama masyarakat yang membatasi pengelolaan wakaf untuk dikelola dengan lebih produktif, lemahnya sistem kontrol atau pengawasan baik dari masyarakat maupun pemerintah, Belum samanya persepsi kalangan pejabat teknis terkait pengelolaan wakaf yang lebih produktif atau berwawasan sosial, masih kurangnya sosialisasi secara lebih luas mengenai paradigma baru untuk penggunaan konsep wakaf

⁵⁴<http://www.bwi.or.id/index.php/en/publikasi/kisah-sukses-wakaf-produktif/1611-berkat-investor-wakaf-ini-hasilkan-lebih-dari-rp1-m.html>, diakses pada tanggal 24 Februari 2016, Pukul 19.28 WIB

produktif, Umumnya Nazhir belum mampu bersikap profesional sehingga pengelolaan wakaf belum terkelola optimal, kurang kuatnya kerjasama diantara seluruh pengelola wakaf juga organisasi massa Islam, kalangan intelektual, LSM, tokoh agama, termasuk aparat pemerintah untuk bekerjasama dalam mengembangkan wakaf secara produktif, kurangnya inisiator dari umat Islam untuk dapat mengakses investor misalnya dari Timur Tengah, pengelola wakaf belum mengedepankan prinsip akuntabilitas, masih terdengar kasus nazhir yang kurang amanah dan terakhir kurangnya pemberdayaan badan wakaf indonesia dan penegakan hukum;

3. Terkait dengan pengembangan produktivitas tanah wakaf, salah satu konsep yang dapat ditawarkan adalah membangun hubungan hukum yang saat ini lazim digunakan di dunia bisnis/komersial, terutama di dalam sektor pembangunan infrastruktur, termasuk di dalamnya bangunan gedung. Hubungan hukum tersebut adalah konsep pembangunan gedung komersial berbasis perjanjian BOT di atas tanah wakaf, gagasan ini dilatarbelakangi keinginan untuk melakukan kerjasama antara nazhir dengan investor. Keberadaan BOT ini, ditujukan untuk menyalahi kekurangan modal dari nazhir untuk membangun infrastruktur yang diperlukan bagi pembangunan gedung komersial diatas tanah wakaf, seperti Rusun, pusat perbelanjaan, pasar, sekolah, sarana prasarana olah raga dan lainnya. Seluruh hasil dari kerjasama pembangunan gedung komersial diatas tanah wakaf mendatangkan manfaat ekonomi yang jauh lebih besar bagi nazhir untuk keperluan

peruntukan wakaf sesuai dengan niat pewakif. Dalam konteks ini maka perjanjian BOT, merupakan sebuah bentuk alas hak (*rechts title*) dari pembangunan bangunan gedung untuk memiliki hak bangunan gedung dalam jangka waktu tertentu, sebelum dialihkan kepada nazir, dimana setelah kontraktor/investor selesai sesuai jangka waktu perjanjian BOT seluruh keuntungan, hak-hak dan bangunan gedung berikut sarana prasarana lainnya yang menjadi objek perjanjian BOT menjadi aset wakaf yang dikelola oleh nazir sepenuhnya.

SARAN

Berbekal kesimpulan hasil kajian di atas, maka kami menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Indonesia harus banyak belajar mengenai optimalisasi pengelolaan wakaf di beberapa negara yang memiliki track record pengelolaan wakaf yang baik
2. Dari berbagai problematika penyelenggaraan perwakafan di Indonesia, maka perlu adanya campur tangan pemerintah terutama dalam hal regulasi yang mampu mendorong pelaksanaan wakaf produktif termasuk penegeasan sangsi bagi pihak yang menyalahgunakan aset wakaf serta pentingnya sosialisasi paradigma baru mengenai wakaf produktif kepada para pengelola wakaf, tokoh masyarakat termasuk kepada para pejabat terkait atau pelaksana teknis;
3. Penerapan konsep BOT untuk pengembangan tanah wakaf sangatlah mungkin dan strategis untuk dilakukan, karena sampai saat ini persoalan utama bagi pengelola wakaf adalah permodalan. Maka dengan konsep BOT akan mampu

mendorong pemberdayaan wakaf yang belum terkelola dengan baik oleh nazir. Namun demikian sampai sejauh ini diperlukan payung hukum

yang lebih terbuka dan tegas mengenai pengelolaan wakaf dengan sistem kemitraan.

UCAPAN TERIMA KASIH

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- A.P. Parlindungan, 1994, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung.
- Abdul Halim, 2005, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Tangerang: Ciputat Press.
- Abdul Manan, 2006, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Abrar, 1999, *Hak Penguasaan Negara Atas Pertambangan Berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945*, Disertasi PPS Universitas Padjajaran, Bandung.
- Achmad Djunaidi dan Thobieb Al-asyhar, 2005, *Menuju Era Wakaf Produktif*, Jakarta: Mitra abadi Press.
- Adi Sulistiyono dan muhammad rustamaji, 2009, *Hukum Ekonomi Sebagai Panglima*, Sidoarjo, Masmadiana Buana Pustaka.
- Al-Asqalani, Ahmad bin Ali bin Hajar. 1960. Fathu al-Bari bi Syarh Shahih al-Imam Abi 'Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari. Juz 5. AlQahirah: Dar al-Kutub al-Salafiyah.
- Alawiah, S. 2012. An Empirical Investigation into the Accounting, Accountability and Effectiveness of Waqf Management in the State Islamic Religious Council (SIRCs) in Malaysia. Thesis for the requirement of Doctoral degree, Cardiff university.
- Al-Ghani, Muhammad Ilyas Abdul. 1999. Al-Masajid al-Atsariyah fi alMadinah al-Nabawiyyah. Cet. 2. Madinah: Mathabi' al-Rasyid.
- Al-Hujaili, Abdullah bin Muhammad bin Sa'd. 1999. *Al-Auqaf al-Nabawiyyah wa Waqfiyat ba'dhi al-Shahabah al-Kiram: Dirasah Fiqhiyyah, Tarikhiyyah, wa Tstaiqiyyah. Nadwah al-Maktabah al-Waqfiyyah fi alMamlakah al-'Arabiyyah al-Su'udiyah*, 25-27 Muharram 1420. Saudi Arabia: Wazaratu al-Auqaf wa Syu'un al-Islamiyyah wa al-Auqaf wa alDa'wah wa al-Irsyad.
- Al-Sayyid, 'Izzat 'Ubaid al-Da'as wa 'Adil. 1968. Sunanu Abi Daud. Juz 3, Cet. 1. Beirut: Dar al-Hadits.
- Al-Waqf, 2008, *Jurnal Ekonomi Islam*, Badan Wakaf Indonesia, Volume 1 Desember.

- Andjar Pachta Wirana, *et.all*, 1997, *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional.
- Anita Kamilah, 2012, *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Bandung: Keni Media.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1997, *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*, Jakarta: BHPN.
- Bandingkan dengan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2006, *Bunga Rampai Perwakafan*, Kemenag RI, Jakarta.
- Bessant, Judiths, 2006, *Talking Policy; How Social Policy in Made*, Crows Nest: Allen and Unwin.
- Brown, R. A. (2008). "Capitalism and Islam: Arab Business Groups and Capital Flows in Southeast Asia", in C. Smith et al. (eds.), *Remaking Management: Between Global and Local*. Cambridge: Cambridge University Press. Hal 229 dan Pollard, J. et al. (2009). "Muslim Economic Initiatives: Global Finance and Local Projects", in R. Phillips (ed.), *Muslim Spaces of Hope: Geographies of Possibility in Britain and the West*. London and New York: Zed Books.
- Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT (Build Operate Transfer)*, Jakarta: Genta Press.
- Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah - Bank Indonesia, 2016, *Wakaf: Pengaturan dan Tata Kelola yang Efektif*.
- Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Bunga Rampai Perwakafan*, Jakarta: Kemenag RI.
- Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2008, *Panduan Bantuan Pemberdayaan Wakaf Produktif*, Direktorat Jenderal Bimbingan Departemen Agama RI.
- Direktorat Pemberdayaan Wakaf. 2015, *Perkembangan Pengelolaan Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Departemen Agama RI.
- D Chan and T Shanmugaratnam, *50 Years of Social Issues in Singapore, World Scientific Series on Singapore's 50 Years of Nation-Building*, 2015 <<https://books.google.co.id/books?id=RloGCwAAQBAJ>>.
- Esther Malini 1997, '*Build, Operate and Transfer Municipal Bridge Projects in India*', *Journal of Management in Engineering*, Vol. 15, No. 4, American Society of Civil Engineers, ASCE.
- Hasan, Yusuf bin. 1990. *Al-Dar al-Naqi fi Syarh Alfazhi al-Kharqi*. Jilid 1. Saudi Arabia: Dar al-Mujtama'
- Hydzulkifli Hashim, 2013, *Sumber Pembiayaan Pembangunan Harta Wakaf Menggunakan Sukuk dan Potensinya Di Malaysia*, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

- Ibn Baṭūṭah (1958), *Rehlah Ibn Baṭūṭah*, j.1, Miṣr: al-Maktabah al-Tijariyah al-Kubra.
- Ibrahim, Musa'id. T.th. *Juhudu Khadim al-Haramain al-Syarifain al-Malk Fahd bin Abd al-Aziz fi al-Inayah bi al-Auqaf*. Dikases pada tanggal 17/5/2016 pukul 12;43 AM. https://d1.islamhouse.com/data/ar/ih_books/single/ar_ghod_king_fahd.-doc.
- Jaih Mubarak, 2008, *Wakaf Produktif*, Bandung: Simbiosia Rekatama Media.
- Johnny Ibrahim, 2008, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua (Malang, Jawa Timur: Bayu Media Publishing).
- Khalil, et al. 2014. *Waqf Fund Management In Kuwait And Egypt: Can Malaysia Learns From Their Experiences. Proceeding of the International Conference on Masjid, Zakat and Waqf (IMAF 2014)* (e-ISBN 978-967-13087-1-4). 1-2 December 2014, Kuala Lumpur, Malaysia.
- Khalosi, M., 2002. *Problems Facing Contemporary Waqf Institutions (Experience of Egyptian Awqaf Authority)*. Presented by the Chairman of Egyptian Awaqf Authority in a Panel Discussion on Emerging Issues in Waqf, Sheikh Saleh Kamel Center for Islamic Economics, Cairo 2002.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum* (Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press)).
- Martin Roestamy, 2009, *Hukum Jaminan Fidusia (Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Fidusia Atas Benda Tidak Terdaftar)*, Unida Press, Bogor.
- Miftahul Huda, 2015, *Mengalirkan Manfaat Wakaf, Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*, Bekasi: Gramata Publishing.
- Muhammad bin Ali bin Muhammad al-Shawkani, *Nayl al-Awṭar*, Jilid IV.
- Nagaoka, Shinsuke. 2016. *Revitalization of Waqf in Singapore: Regional Path Dependency of the New Horizons in Islamic Economics*. Kyoto Bulletin of Islamic Area Studies.
- Otje Salman S. dan Anton F. Susanto, 2004, *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali)*, Bandung, Refika Aditama.
- Rasyid, Ahmad. 1981. *Nazhariyah al-Idarah al-'Amah*. Cet. 5. Al-Qahirah: Dar al-Ma'arif.
- Rozalinda, 2015, *Manajemen Wakaf Produktif*, Cetakan ke-1, Jakarta: PT.Rajagrafindo Persada.
- Setono, 2010, *Pemahaman Terhadap Metodologi Penelitian Hukum*, Surakarta: UNS.
- Soetandyo Wingnjosebroto, 2002, *Hukum: Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta: ELSAM.
- Tahir, S. nd. *A Proposal for A New Comprehensive Waqf Law in Malaysia*, waqfacademy.org/
- Taufik Hamami, 2003, *Perwakafan Tanah (Dalam Politik Hukum Agraria Nasional)*, Jakarta, Tatanusa.

Tholhah Hasan, 2008, *Perkembangan Kebijakan Wakaf di Indonesia*, Republika.

Tim Depag, 2008, *Pedoman Pengelolaan Wakaf Uang*, Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Jakarta, 2008.

Tjandra W. Riawan, 2008, *Hukum Tata Negara*, Universitas Atmadjaja, Jakarta.

Tuti A. Najib dan Ridwan al-Makassary, 2006, *Wakaf, Tuhan dan Agenda Kemanusiaan; Studi tentang Wakaf dalam Perspektif Keadilan Sosial di Indonesia*, Jakarta: CSRC-UIN Syarif Hidayatullah.

Perundangan-undangan:

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

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

Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013 tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak Selain Uang.

Peraturan Menteri Agama Nomor 4 Tahun 2009 tentang Administrasi Pendaftaran Wakaf Uang.

Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/ Perubahan Status Harta Benda Wakaf.

Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penggantian Nazhir Harta Benda Wakaf Tidak Bergerak Berupa Tanah.

Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf Berupa Uang.

Internet:

Abdullah Ubaid Matraji, Membangkitkan Perwakafan di Indonesia, <http://bwi.or.id/index.php/ar/-/237-membangkitkan-perwakafan-di-indonesia> diakses pada 27 Februari 2016

<http://bwi.or.id/index.php/in/tentang-wakaf/data-wakaf/data-wakaf-tanah.html>, diakses pada tanggal 29 Februari 2016, pukul 14.00 WIB.

<http://www.bwi.or.id/index.php/en/publikasi/kisah-sukses-wakaf-produk-tif/1611-berkat-investor-wakaf-ini-hasilkan-lebih-dari-rp1-m-.html>, diakses pada tanggal 24 Februari 2016, Pukul 19.28 WIB.

http://www.datastatistikindonesia.com/portal/index.php?option=com_tabel&kat=1&idtabel=117&Itemid=165 diakses pada tanggal 5/12/2013 Pukul 11.47 WIB.