



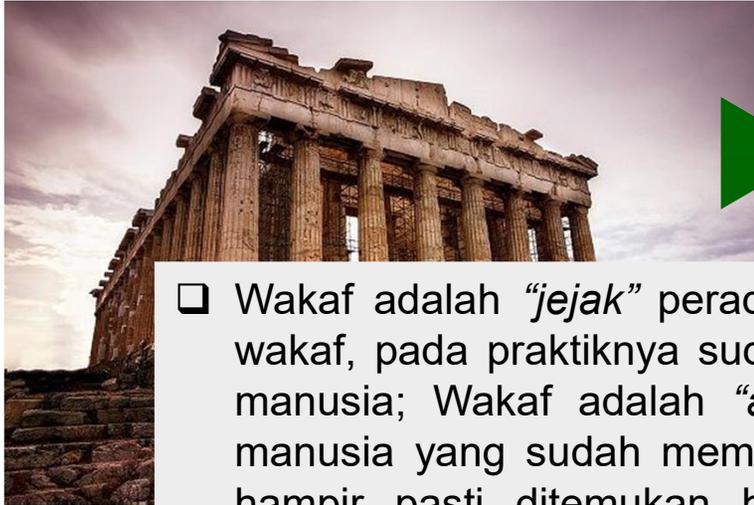
**BADAN
WAKAF
INDONESIA**

Prosedur dan Problematika
Perubahan Status
/ Tukar Menukar
TANAH WAKAF

Materi Kegiatan Tanya Jawab Wakaf Seri 011
BADAN WAKAF INDONESIA (BWI)
Jakarta, 22 November 2023

Dr. H. Tatang Astarudin., S.Ag., S.H., M.Si
Anggota Badan Wakaf Indonesia (BWI)
Dosen Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Sunan Gunung Djati Bandung





WAKAF



- ❑ Wakaf adalah “jejak” peradaban manusia. Wakaf atau konsepsi lain semisal wakaf, pada praktiknya sudah ada bersamaan dengan munculnya peradaban manusia; Wakaf adalah “alat baca” peradaban. Pada berbagai peradaban manusia yang sudah memiliki aturan dan tatanan kehidupan bermasyarakat, hampir pasti ditemukan berbagai peninggalan berupa bangunan gedung, tempat ibadah, atau jejak “artefak” lainnya yang dimanfaatkan bersama oleh anggota masyarakat. Boleh jadi asal-usulnya berasal dari penguasa atau orang kaya, namun kemudian menjadi milik bersama atau setidaknya tidak ada seorangpun yang mengklaim mempunyai “hak penuh” atas barang-barang publik tersebut.
- ❑ Tonggak awal sejarah Islam dan keberhasilan dakwah Islam dapat dikatakan dimulai dengan “wakaf”. Pada tahun kedua di Madinah, Rasulullah Muhammad Saw membangun Masjid Quba’ untuk kepentingan bersama. Kemudian disusul dengan pembangunan Masjid Nabawi; Masjid adalah salah satu indikator adanya masyarakat yang menetap (*hadir*) tidak lagi “nomad”. Masyarakat yang mulai menetap biasanya sudah mulai memiliki “peradaban” (*hadhoroh*).
- ❑ Wakaf tidak dapat dilepaskan dari sejarah masuknya Islam dan keberhasilan dakwah Islam di Nusantara. Jejak paling mudah untuk membuktikannya adalah hampir semua Masjid, *Musholla*, Pondok pesantren, Sekolah/Madrasah, dan beragam Lembaga Pendidikan (Islam) berdiri di atas tanah wakaf.





PERBEDAAN Infak, Sedekah, Zakat, dan Wakaf

Infak

- Dikeluarkan dalam bentuk **material** (uang dan barang)
- Infak terbagi 2, yaitu: **infak fi sabilillah** dan **infak fi sabilis syaithon** (QS 8 : 36)
- Infak (fii sabilillah) sangat dianjurkan untuk ditunaikan (**sunnah**)
- Pemanfaatannya bebas, selama untuk kemaslahatan

Sedekah

- Dikeluarkan dalam bentuk **material** maupun **non material**
- Sedekah **material** disebut dengan **infak** (fii sabilillah)
- Sangat dianjurkan untuk ditunaikan (**sunnah**)
- Pemanfaatannya bebas, selama untuk kemaslahatan

Zakat

- Dikeluarkan dalam bentuk harta (**material**), yang **wajib** dikeluarkan setelah memenuhi syarat, oleh mereka yang juga memenuhi syarat (muzakki)
- Disebut juga **infak/sedekah wajib**
- Disalurkan pada 8 ashnaf penerima zakat, yang disebut **mustahik** (QS 9:60)

Wakaf

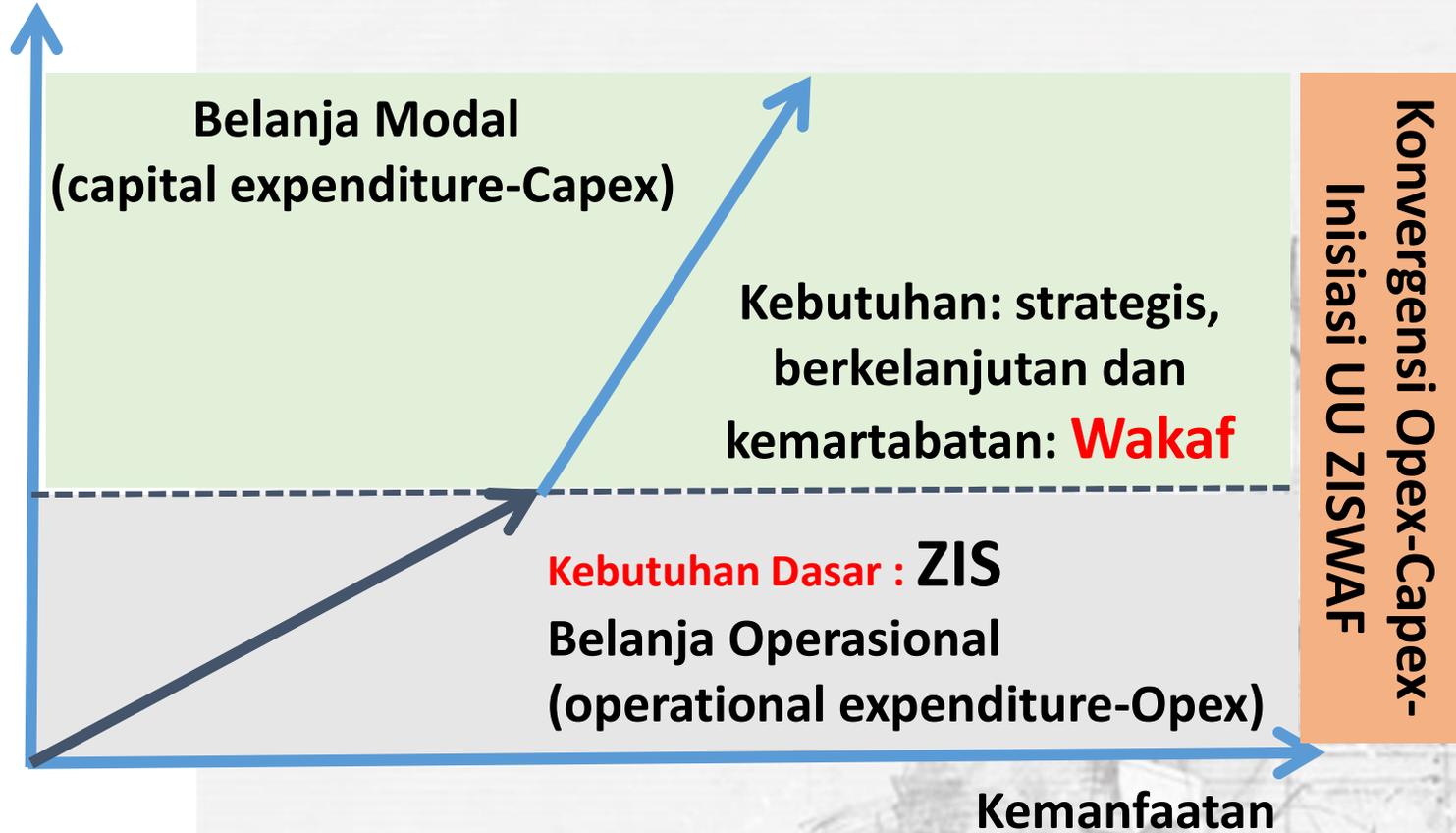
- Dikeluarkan dalam bentuk harta (**material**) yang dikeluarkan dengan prinsip **menahan pokok** harta tersebut agar terus berkembang
- Disebut juga **infak/sedekah jariyah**
- Pemanfaatannya bebas (**komersial dan sosial**), selama untuk kemaslahatan



NILAI STRATEGIS WAKAF

“Productive dan Sustainable Value Added”

Nilai Strategis



Terhadap **ASET WAKAF** ada “Jaminan Teologis”
dan “Perlindungan Yuridis”

JAMINAN TEOLOGIS

KISAH WAKAF UMAR IBN KHATTAB :

أَنْ عُمَرَ بْنِ الْخَطَّابِ أَصَابَ أَرْضًا بِخَيْبَرَ فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا فَقَالَ يَا رَسُولَ اللَّهِ إِنِّي أَصَبْتُ أَرْضًا بِخَيْبَرَ لَمْ أَصِبْ مَالًا قَطُّ أَنْفَسَ عِنْدِي مِنْهُ فَمَا تَأْمُرُ بِهِ قَالَ إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا قَالَ فَتَصَدَّقْ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاعُ وَلَا يُوهَبُ وَلَا يُورَثُ وَتَصَدَّقْ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَى وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ عَلَيَّ مَنْ وَلِيَهَا أَنْ يَأْكُلَ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعِمَ غَيْرَ مُتَمَوِّلٍ

Ibnu Umar berkisah bahwa Ayahandanya (Sahabat Umar Ibn Khattab RA) memiliki sebidang tanah di Khaibar. Lalu, beliau mendatangi Nabi Muhammad saw dan meminta nasehat mengenai tanah itu, seraya berkata, “Ya Rasulullah, saya mendapatkan sebidang tanah di Khaibar, yang saya tidak pernah mendapatkan harta lebih baik dari pada tanah itu”. Nabi Muhammadsaw pun bersabda, “Jika engkau berkenan, **tahanlah asalnya**, dan bersedekahlah dengan hasil/buahnya. Ibnu Umar berkata, “Maka bersedekahlah Umar dengan buahnya, dan tanah di Khaibar itu tidak dijual, dihadiahkan, dan diwariskan. Dan Umar bersedekah dengannya kepada orang-orang fakir, para kerabat, para hamba sahaya, orang-orang yang berjuang di jalan Allah, Ibnu Sabil, dan para tamu. Pengurusnya boleh memakan dari hasilnya dengan cara yang makruf, dan memberikannya kepada temannya tanpa meminta harganya...” [HR. Imam Bukhari dan Muslim]

إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله
إلا من ثلاثة: إلا من صدقة
جارية. أو علم ينتفع به.
أو ولد صالح يدعو له

رواه مسلم



JAMINAN TEOLOGIS

FIQH WAQF:
*Prinsip Keabadian
(Ta'bidul Ashli) dan
Kemanfaatan (Tasbilul
Manfaat)*

Nabi Muhammad SAW

Sahabat

Tabi'in

HANAFI
(w.150 H)

MALIKI
(w.179 H)

**Ulama 4
Madzhab**

SYAFI'I
(w.204 H)

HANBALI
(w.241 H)

Bukhori
(w.256 H)

Muslim
(w.261 H)

Ibnu Majah
(w.273 H)

Abu Dawud
(w.275 H)

Tirmidzi
(w.279 H)

Nasa'i
(w.303 H)

Daruqutni
(w.385 H)

Ibnu Hibban
(w.478 H)

ISTIBDAL

- Tasydid:** ketat, sulit
(Syafi'iyyah, Malikiyyah)
- Tashhil:** longgar, mudah
(Hanafiyyah, Hanabilah)



PERLINDUNGAN YURIDIS

- ❑ Pasal 40 UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf secara tegas mengatur bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan **dilarang**: (1) **dijadikan jaminan**; (2) **disita**; (3) **dihibahkan**; (4) **dijual**; (5) **diwariskan**; (6) **ditukar**; atau (7) **dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya**.
- ❑ Pasal 44 UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf mengatur bahwa dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, Nazhir **dilarang melakukan perubahan peruntukan** harta benda wakaf kecuali atas dasar izin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia. Izin hanya dapat diberikan apabila harta benda wakaf ternyata tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang dinyatakan dalam ikrar wakaf.



- (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).

KONSEPSI HUKUM TANAH NASIONAL “*Komunalistik Religius*”

Komunalistik

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria)

Religius

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia **Tuhan Yang Maha Esa kepada** Bangsa Indonesia, untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. (Substansi *konsideran* dan Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria)

Konsepsi Komunalistik Religius: memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah secara pribadi, tanpa mengurangi semangat kebersamaan, dengan tetap menghargai dan mengakui hak-hak atas berdasarkan Hukum Adat dan **Hukum Agama**;

REGULASI WAKAF

- ❑ UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
 - ❑ PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
 - ❑ PP Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan PP Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
 - ❑ Peraturan Badan Wakaf Indonesia (BWI) dan berbagai peraturan teknis produk Kementerian Agama.
- Setelah diundangkannya UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, terdapat beberapa hal yang dipandang sebagai terobosan penting dalam perwakafan Indonesia, yaitu:

- 1. Dibentuknya BADAN WAKAF INDONESIA (BWI)**
- 2. Diakuinya Wakaf Benda Bergerak, termasuk Wakaf Tunai (Uang) sehingga diharapkan menjadi sumber harta wakaf potensial yang dapat disinergikan dengan harta Wakaf Benda Tidak Bergerak**
- 3. Didorongnya pengelolaan harta wakaf secara produktif dan professional**

- ❑ Melindungi Pokok Harta Wakaf
- ❑ Menjaga Keabadian Harta Wakaf
- ❑ Mengurangi (sekecil mungkin) Risiko Dalam Investasi/ Pemanfaatan Wakaf
- ❑ Meningkatkan Produksi/Nilai Manfaat dan Jumlah Harta Wakaf
- ❑ Mendistribusikan Hasil/ Manfaat Wakaf Kepada *maukuf 'alaih*
- ❑ Menjaga "Amanah Wakif"
- ❑ Membangun Kepercayaan Masyarakat (*Public Trust*)



Wakaf Produktif



BADAN WAKAF INDONESIA

Menurut Pasal 49 UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Badan Wakaf Indonesia (BWI) mempunyai tugas dan wewenang:

- BWI adalah lembaga negara independen yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.
- Badan ini berdiri tanggal 13 Juli 2007 dan dibentuk dalam rangka mengembangkan dan memajukan perwakafan di Indonesia.



KEBUTUHAN TANAH

PERPRES No. 109 TAHUN 2020
Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan
Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan
Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

LAMPIRAN
 PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
 NOMOR 109 TAHUN 2020
 TENTANG
 PERUBAHAN KETIGA ATAS PERATURAN PRESIDEN
 NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG PERCEPATAN
 PELAKSANAAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA
- 12 -

DAFTAR PROYEK STRATEGIS NASIONAL

NO.	DAFTAR PROYEK STRATEGIS NASIONAL	LOKASI
194.	Pembangunan Fasilitas <i>Coal to Methanol</i> di Kutai Timur	Provinsi Kalimantan Timur
195.	Pembangunan Bahan Bakar Hijau (<i>Green Diesel Bio Refinery Revamping RU IV Cilacap, RU III Plaju Green Refinery, Hidrogenasi CPO PT. Pusri Palembang, Katalis Merah Putih Pupuk Kujang Cikampek</i>)	Provinsi Jawa Tengah, Provinsi Sumatera Selatan, dan Provinsi Jawa Barat
K. Sektor Teknologi		
196.	Percepatan Pembangunan <i>Technopark</i>	Nasional
197.	Proyek Satelit Multifungsi	Orbit
198.	Pengembangan Drone <i>Male Kombatan (Male Unmanned Combat Aerial Vehicle)</i>	Nasional
199.	Pengembangan Teknologi Produksi IVO dan Bensin Sawit dengan Katalis Merah Putih yang Terintegrasi dengan Kebun Rakyat	Nasional
200.	Pengembangan Industri Garam	Nasional
L. Sektor Pendidikan		
201.	Pembangunan Kampus Universitas Islam Internasional Indonesia	Provinsi Jawa Barat

I. PROYEK

NO.	DAFTAR PROYEK STRATEGIS NASIONAL	LOKASI
A. Sektor Jalan dan Jembatan		
1.	Jalan Tol Serang - Panimbang	Provinsi Banten

38 Proyek Strategis Nasional Senilai Rp 464 T Dikebut di 2021

Hendra Kusuma - detikFinance

Minggu, 06 Des 2020 12:15 WIB

- 201 Proyek Strategis
- 10 Program Strategis



II. PROGRAM

NO.	DAFTAR PROGRAM STRATEGIS NASIONAL
1.	Program Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan (PIK) (daftar proyek diatur dalam Peraturan Presiden tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Ketenagalistrikan)
2.	Program Pemerataan Ekonomi
3.	Program Pengembangan Kawasan Perbatasan
4.	Program Pengembangan Jalan Akses <i>Exit Toll</i>
5.	Program Pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN)

6. Program ...



PSN

WAKAF

Proyek Strategis Nasional (PSN) adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan **kesejahteraan masyarakat** dan pembangunan daerah.

Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan **kesejahteraan umum**

(Pasal 5 UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf)

- **Kesejahteraan Umum**
- **Kesejahteraan Masyarakat**

- Perpres No. 109 TAHUN 2020
Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016
Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional



“KEPENTINGAN UMUM”

- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk **Kepentingan Umum**;

Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat

(Pasal 1 angka 7, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

“Jenis Kepentingan Umum”

18 Jenis Kepentingan Umum

UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
[Pasal 10]



24 Jenis Kepentingan Umum

PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk **Kepentingan Umum**;
[Pasal 2]

JENIS KEPENTINGAN UMUM

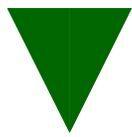
Pasal 10 UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

1. pertahanan dan keamanan nasional;
2. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
4. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
10. fasilitas keselamatan umum;
11. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
12. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. cagar alam dan cagar budaya;
14. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
15. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
17. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
18. pasar umum dan lapangan parkir umum.

6 Tambahan Jenis Kepentingan Umum

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021
Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan
Untuk Kepentingan Umum

1. Kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang **diprakarsai dan/atau dikuasai** oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
2. **Kawasan ekonomi khusus** yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
3. **Kawasan industri** yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
4. **Kawasan pariwisata** yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;
5. **Kawasan ketahanan pangan** yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan
6. **Kawasan pengembangan teknologi** yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah.



PERUBAHAN STATUS TANAH WAKAF



- ❑ **PERUBAHAN STATUS** harta benda wakaf dalam bentuk “penukaran” atau “ditukar” pada dasarnya dilarang **kecuali** dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI. (PP 25 Tahun 2018 menggunakan *frase* : **Persetujuan**)
- ❑ Izin tertulis dari Menteri hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 1. perubahan harta benda wakaf digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah;
 2. harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf;
 3. pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.



Pasal 41 UU 41 Tahun 2004

- (1) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
- (3) Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.
- (4) Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.



PP 25 TAHUN 2018

PP Nomor 25 Tahun 2018 tentang
Perubahan PP Nomor 42 Tahun 2006
Tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004
tentang Wakaf

Menurut Pasal 49 PP 25 Tahun 2018:

- Perubahan status harta benda Wakaf dalam bentuk penukaran **dilarang** kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan persetujuan BWI.
- Izin tertulis dari Menteri hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
 1. Perubahan harta benda Wakaf tersebut digunakan untuk **kepentingan umum** sesuai dengan **rencana umum tata ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan** dan tidak **bertentangan dengan prinsip Syariah**.
 2. Harta benda Wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar Wakaf; atau
 3. Pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.
- PENUKARAN Harta Benda Wakaf dimungkinkan**, jika:
 1. Harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 2. **Nilai dan manfaat** harta benda penukar paling kurang sama dengan harta benda Wakaf semula.



Pasal 51A (1)

Sertifikasi wakaf

Instansi yang menggunakan tanah Wakaf wajib mengajukan permohonan Sertikat wakaf atas nama Nazhir



Pasal 51A (3)

Pelaksanaan pembangunan fisik

Dilaksanakan stl memperoleh izin dari Menteri atau Kakanwil dan menyiapkan tanah atau bangunan sementara sesuai peruntukan wakaf



PERHITUNGAN NILAI DAN MANFAAT

Salahsatu pertimbangan pemberian izin perubahan status harta benda wakaf adalah **perhitungan nilai dan manfaat harta benda penukar**, dimana nilai dan manfaatnya **paling sedikit sama** dengan harta benda wakaf semula.

Nilai dan manfaat harta benda penukar tersebut menurut Pasal 50 PP Nomor 25 Tahun 2018, ditetapkan oleh **Kepala Kantor** berdasarkan **REKOMENDASI TIM PENETAPAN**.

TIM PENETAPAN tersebut beranggotakan unsur:

- Pemerintah Daerah (kabupaten/kota);
- Kantor Pertanahan (kabupaten/ kota);
- Majelis Ulama Indonesia (MUI) (kabupaten/kota);
- Kantor Kementerian Agama (kabupaten/kota);
- Nazhir; dan
- Kantor Urusan Agama (KUA)

Nilai dan manfaat harta benda penukar harus memenuhi ketentuan:

- dinilai oleh **PENILAI** atau **PENILAI PUBLIK**;
- harta benda penukar berada di wilayah yang **strategis** dan **mudah untuk dikembangkan** sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 50

- Nilai dan Manfaat
(Paling Sedikit Sama)
- Berada di Wilayah yang Strategis
Dan Mudah Dikembangkan



“GANTI KERUGIAN”

“Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah berupa harta benda wakaf **ditentukan sama** dengan nilai hasil penilaian Penilai atas harta benda wakaf yang diganti “

(Pasal 84 ayat (6)) PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)



PENILAI, PENILAI PUBLIK

- **Penilai Pertanahan**, yang selanjutnya disebut **Penilai**, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin Praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.
- **Penilai Publik** adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.

Pasal 1 angka 12D dan 12E

PP Nomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan PP Nomor 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf



Penilai atau Penilai Publik **disediakan oleh instansi atau pihak yang akan menggunakan tanah wakaf** (Penukar) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penetapan Penilai atau Penilai publik dilaksanakan **sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.**



- Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib ditukar dengan harta benda yang **manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama** dengan harta benda wakaf semula.

Pasal 41 ayat (3) UU Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf;

- Nilai tukar terhadap harta benda wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (3) dihitung sebagai berikut: (a) harta benda pengganti memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) **lebih tinggi, atau sekurang-kurangnya sama** dengan NJOP harta benda wakaf; dan (b) harta benda pengganti **berada di wilayah yang strategis dan mudah untuk dikembangkan.**

Pasal 50 PP Nomor 42 tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU Wakaf;

- Nilai dan manfaat harta benda penukar **paling sedikit sama** dengan harta benda wakaf semula.

Pasal 49 Ayat 5 huruf c PP Nomor 25 tahun 2018 Tentang Perubahan PP 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf;

PP Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pasal 84 ayat (6):

Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah berupa harta benda wakaf ditentukan **sama** dengan nilai hasil penilaian Penilai atas harta benda wakaf yang diganti.

(Catatan : UU Wakaf dan Peraturan Pelaksananya menegaskan nilai tukar lebih tinggi atau sekurang-kurangnya sama)

Pasal 68:

Penilaian besarnya Ganti Kerugian meliputi: **tanah; Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; bangunan; tanaman; benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai**

Pasal 69:

- 1) Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran Ganti Kerugian.
- 2) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan **nilai tunggal** untuk bidang per bidang tanah.
- 3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat **final dan mengikat**.
- 4) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), oleh Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- 5) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan **dasar musyawarah** untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.





PP Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pasal 75:

Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah

Pasal 76:

Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: **uang; tanah pengganti; permukiman kembali; kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.**

Pasal 77 :

Diutamakan pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang.

(Catatan : terhadap tanah wakaf, tidak dikenal ganti kerugian dalam bentuk uang, karena “tukar menukar”, maka bentuknya “harta benda pengganti”)



LEX SPECIALIS



Pasal 41 ayat (2): PP 19 Tahun 2021

tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

(2) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah wakaf, nazhir mengajukan izin tertulis kepada Kementerian Agama Kantor Wilayah Kementerian Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia IBadan Wakaf Indonesia provinsi untuk mendapat izin pelepasan atas tanah wakaf.

Pasal 84 ayat (6): PP 19 Tahun 2021

Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah berupa harta benda wakaf ditentukan sama dengan nilai hasil penilaian Penilai atas harta benda wakaf yang diganti.

Pasal 20 ayat (2): PP 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

(2) Pelaksanaan ganti kerugian terhadap tanah wakaf dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang wakaf

Prosedur dan ketentuan teknis perubahan status /tukar menukar tanah wakaf dalam regulasi organik perwakafan bersifat “limitatif”, sehingga prosedur dan ketentuan lain di luar mekanisme yang sudah ditetapkan dipandang tidak dapat dibenarkan;



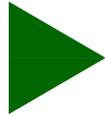
Desentralisasi - Mandatory PERIZINAN ...



Pasal 49 ayat (3): PP 25 Tahun 2018

- Penukaran harta benda Wakaf untuk kepentingan umum yang memiliki luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), Menteri memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah (Kementerian Agama) untuk menerbitkan izin tertulis.**

- Kepala Kantor Wilayah menerbitkan izin tertulis berdasarkan:
 1. Persetujuan dari BWI provinsi;
 2. Harta benda penukar memiliki sertipikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 3. Nilai dan manfaat harta benda penukar paling sedikit sama dengan harta benda Wakaf semula.



Keputusan Dirjen Bimas Islam No. 659 Tahun 2018 Petunjuk Teknis Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf



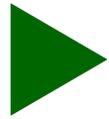
PERSYARATAN

Persyaratan:

- Surat Permohonan NAZHIR kepada Menteri Agama melalui Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) untuk tukar menukar dengan alasan kepentingan umum dengan luas lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dan untuk selain kepentingan umum;
- Surat Permohonan NAZHIR kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi melalui Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) untuk tukar menukar dengan alasan kepentingan umum dengan luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi);
- Surat Permohonan NAZHIR ditandatangani oleh Ketua Nazhir (untuk Nazhir Organisasi dan Badan Hukum) dan ditandatangani oleh seluruh Nazhir untuk nazhir perseorangan;

Kelengkapan Administrasi

- Fotocopy AIW atau APAIW dan Sertifikat Wakaf;
- Fotocopy Surat Pengesahan Nazhir dan surat perpanjangan atau pergantian nazhir dari BWI (jika terjadi pergantian nazhir);
- Surat Perjanjian Tukar Menukar harta Benda Wakaf antara Nazhir dan Pihak Penukar;
- Fotocopy Identitas Nazhir dan Pihak Penukar;
- Fotocopy Sertifikat Harta Benda penukar atau bukti kepemilikan lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Fotocopy Akta Pendirian dan Surat Izin Organisasi/Badan Hukum bagi Pihak Penukar Organisasi/Badan Hukum;
- Rencana Tata Ruang/ Rencana Detail Tata Ruang/Penetapan Lokasi/Rekomendasi Tata Ruang, khusus untuk alasan kepentingan umum;
- Hasil Penilaian Tim Penilai atau Penilai Publik atas harta benda wakaf dan harta benda penukar;



Keputusan Dirjen Bimas Islam Nomor 659 Tahun 2018 Petunjuk Teknis Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf



PROSEDUR

Prosedur:

Prosedur Permohonan izin tukar menukar harta benda wakaf untuk kepentingan umum dengan luas lebih dari 5.000 m² (*lima ribu meter persegi*) dan untuk selain kepentingan umum;

NAZHIR mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri Agama melalui Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) dengan melampirkan persyaratan;

- Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan nazhir;
- Setelah dokumen dinyatakan lengkap Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) menerbitkan tanda terima;
- Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) membentuk Tim Penetapan melalui Surat Keputusan, paling lama 5 (lima) hari kerja sejak berkas permohonan Nazhir dinyatakan lengkap;
- Tim Penetapan membuat Berita Acara Hasil Penilaian dan mengajukan rekomendasi tukar menukar harta benda Wakaf paling lama 5 (lima) hari kerja sejak Penilai atau Penilai Publik menyerahkan hasil penilaian kepada Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) dan tembusannya kepada Tim Penetapan;
- Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) menetapkan dan mengirimkan hasil penilaian tukar-menukar harta benda Wakaf kepada Menteri dan kepada BWI dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi paling lama 4 (empat) hari kerja sejak menerima rekomendasi dari Tim Penetapan;
- BWI memberikan persetujuan kepada Menteri Agama paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima hasil penilaian tukar-menukar harta benda Wakaf dari Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) yang telah diputuskan dalam rapat pleno BWI;
- Menteri Agama menerbitkan atau tidak menerbitkan izin tertulis tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak menerima persetujuan dari BWI yang telah diputuskan dalam Rapat Pleno yang dipimpin oleh Pejabat Eselon I.



Keputusan Dirjen Bimas Islam Nomor 659 Tahun 2018 Petunjuk Teknis Permohonan Izin Tukar Menukar Harta Benda Wakaf



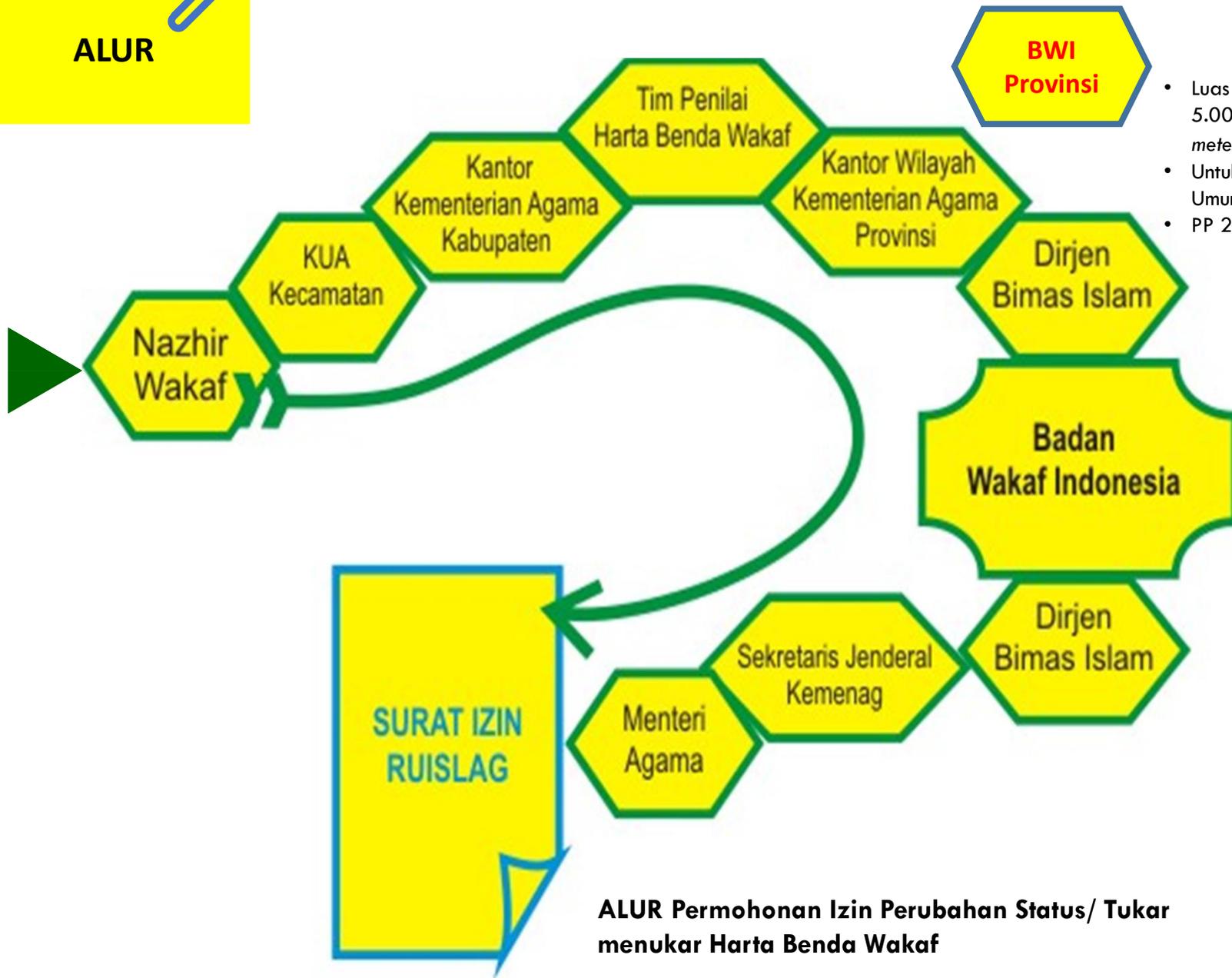
PROSEDUR

Prosedur:

Prosedur Permohonan izin tukar menukar harta benda wakaf untuk kepentingan umum dengan luas sampai dengan 5.000 m² (*lima ribu meter persegi*);

- NAZHIR mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi melalui Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) dengan melampirkan persyaratan;
- Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan nazhir;
- Setelah dokumen dinyatakan lengkap Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) menerbitkan tanda terima;
- Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi membentuk Tim Penetapan melalui Surat Keputusan, paling lama 5 (lima) hari kerja sejak berkas permohonan Nazhir dinyatakan lengkap;
- Tim Penetapan membuat Berita Acara Hasil Penilaian dan mengajukan rekomendasi tukar menukar harta benda Wakaf paling lama 5 (lima) hari kerja sejak Penilai atau Penilai Publik menyerahkan hasil penilaian kepada Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) dan tembusannya kepada Tim Penetapan;
- Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) menetapkan dan mengirimkan hasil penilaian tukar-menukar harta benda Wakaf kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi dan kepada BWI Provinsi paling lama 4 (empat) hari kerja sejak menerima rekomendasi dari Tim Penetapan;
- BWI Provinsi memberikan persetujuan kepada Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi paling lama 5 (lima) hari kerja sejak menerima hasil penilaian tukar-menukar harta benda Wakaf dari Kepala Kantor Kementerian Agama (Kabupaten/Kota) yang telah diputuskan dalam rapat pleno BWI Provinsi;
- Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi berdasarkan mandate dari Menteri Agama menerbitkan atau tidak menerbitkan izin tertulis tukar-menukar harta benda wakaf paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak menerima persetujuan dari BWI Provinsi yang telah diputuskan dalam Rapat Pleno yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agama Provinsi atau Pejabat Eselon III yang ditunjuk.

ALUR



- Luas sampai dengan 5.000 m² (*lima ribu meter persegi*);
- Untuk Kepentingan Umum
- PP 25 Tahun 2018

ALUR Permohonan Izin Perubahan Status/ Tukar menukar Harta Benda Wakaf

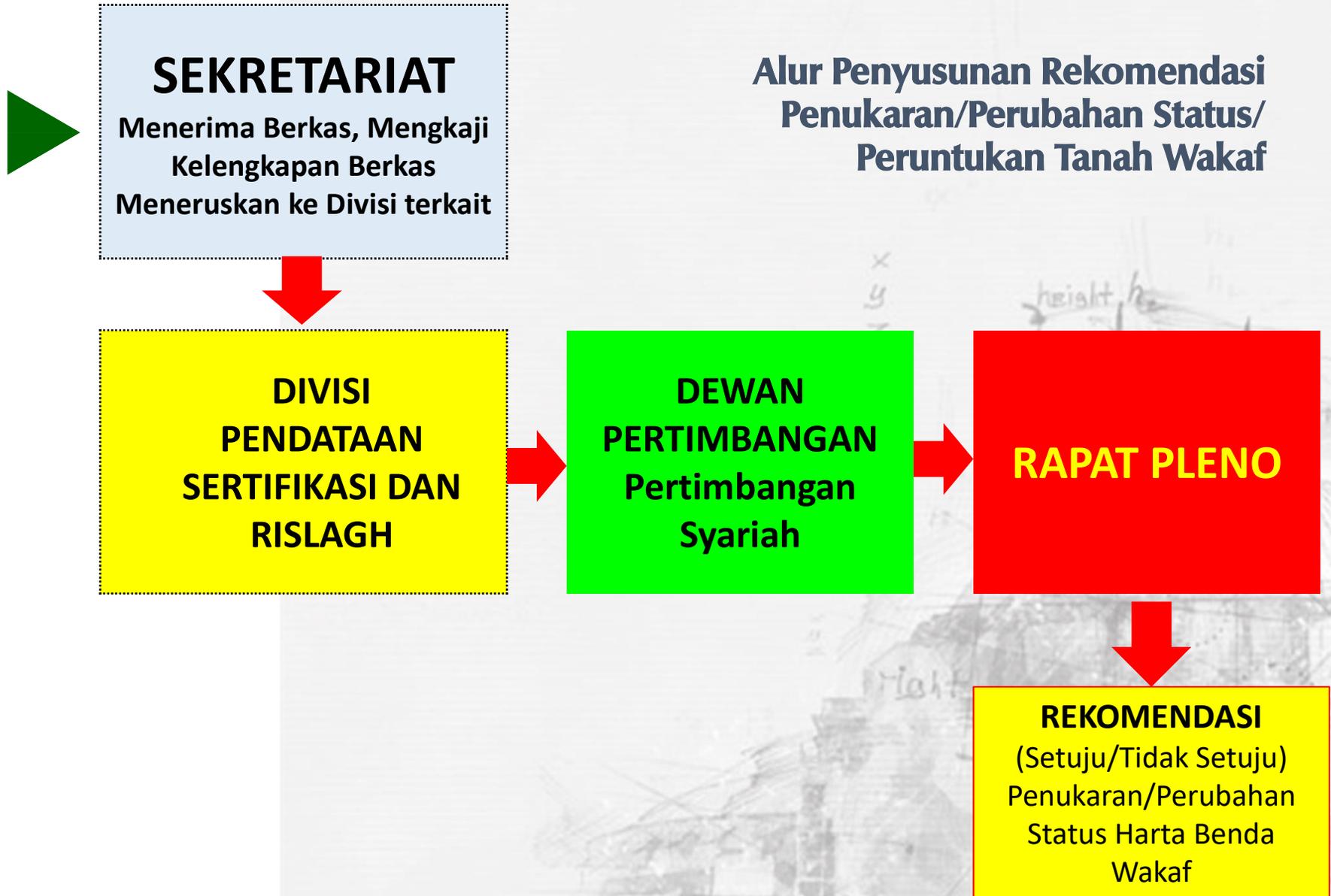


PROSEDUR Penyusunan Rekomendasi/ Persetujuan BWI



- Menurut UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang mengatur bahwa perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk “penukaran” dapat diperkenankan setelah mendapat izin tertulis dari Menteri dan berdasarkan pertimbangan BWI. (PP 25 Tahun 2018 menggunakan frase : PERSETUJUAN)
- Menurut Pasal 49 UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, salahsatu tugas dan wewenang Badan Wakaf Indonesia (BWI) adalah memberikan persetujuan dan/atau izin atas perubahan peruntukan dan status harta benda wakaf;
- BWI telah menyusun Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf
- Menurut Pasal 2 dan 3 Peraturan BWI Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf, dalam melakukan tugas dan kewenangannya memberikan rekomendasi terhadap permohonan penukaran/perubahan status Harta Benda Wakaf BWI **dapat bekerjasama** dengan instansi Pemerintah baik pusat maupun daerah, organisasi masyarakat, para ahli, badan internasional, dan pihak lain yang dipandang perlu. Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya tersebut BWI juga harus **memperhatikan saran dan pertimbangan** Menteri dan Majelis Ulama Indonesia.
- Prosedur Penyusunan Rekomendasi Terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf pelaksanaan penyusunan rekomendasi perubahan/penggantian harta benda wakaf melalui tahapan-tahapan kajian pada Sekretariat dan Divisi-divisi terkait

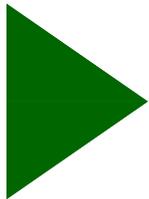
Alur Penyusunan Rekomendasi Penukaran/Perubahan Status/ Peruntukan Tanah Wakaf





“PROBLEMATIKA” dalam proses *RISLAGH*

- ❑ Nazhir, Kemenag, BWI belum **“terlibat/ dilibatkan”** dalam Rencana Pengadaan Tanah; Rencana Pembangunan; Rencana Lokasi Pembangunan;
- ❑ Dokumen Administrasi Harta Benda Wakaf **kurang/tidak lengkap**;
- ❑ Kelengkapan Administrasi Izin Perubahan Status/Tukar menukar Harta Benda Wakaf kurang lengkap;
- ❑ Prosedur Izin Perubahan Status/Tukar menukar Harta Benda Wakaf tidak ditempuh sebagaimana mestinya;
- ❑ Harta Benda Pengganti “tidak seimbang” (tidak sama atau sekurang-kurangnya sama) dengan Harta Benda Wakaf baik dari sisi “nilai”, “manfaat”, “standard teknis lahan”, maupun dari sisi “nilai tanah”;
- ❑ Tim Penilai dan Penetapan (TPP) tidak “aktif” dalam proses penentuan “nilai” dan Harta Benda Pengganti;
- ❑ Adanya oknum Nazhir yang menerima penggantian berbentuk “uang”;
- ❑ Izin Menteri (KMA) “daluarsa”, karena Penukar tidak segera menyelesaikan Perubahan Status/Tukar menukar Harta Benda Wakaf;
- ❑ Harta Benda Pengganti tidak segera disertipikatkan;
- ❑ Adanya gugatan dari Ahli Waris Wakif atau pihak lainnya terhadap “status” Harta Benda Wakaf;
- ❑ Adanya *“intervensi”* dan *“tekanan”* dari pihak-pihak tertentu dalam proses Perubahan Status/Tukar menukar Harta Benda Wakaf



- ❑ Dibutuhkan “kecermatan” dan “kehati-hatian” dalam proses perubahan status/penukaran harta benda wakaf, termasuk yang “terdampak PSN”.
- ❑ PP Nomor 25 Tahun 2018 diterbitkan antara lain untuk mendukung percepatan pembangunan infrastruktur yang dicanangkan pemerintah dan untuk menjawab berbagai kendala prosedur panjang pengurusan izin perubahan status/pertukaran harta benda wakaf; Namun, kecermatan, kehati-hatian, dan semangat perlindungan terhadap aset wakaf harus menjadi prinsip utama.
- ❑ Pertimbangan dan penilaian atas harta benda wakaf dan harta benda penukar tidak hanya dari sisi legalitas, nilai dan manfaat aset, namun harus diperhatikan juga posisi strategis, dan “kriteria teknis kawasan” sesuai peruntukannya.
- ❑ Dalam proses perubahan status/penukaran harta benda wakaf, **Tim Penilai dan Penetapan (TPP)** dan para Pemangku Kepentingan Wakaf berperan mencegah dan menghindari “sekecil mungkin” risiko berkurangnya nilai dan manfaat harta benda wakaf, bahkan harus berusaha meningkatkan jumlah/nilai manfaat harta benda wakaf;
- ❑ TPP, Penilai, BWI, Kementerian Agama harus berusaha menghindar dari berbagai kemungkinan terjadinya “konflik kepentingan” dalam pemberian “persetujuan” izin perubahan status/penukaran harta benda wakaf;
- ❑ Penilai dan Pernilai Publik harus bekerja profesional, taat pada Kode Etik, memerhatikan asas, standar, prinsip penilaian, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Renungan Kisah Treaty of Breda

350 tahun Treaty of Breda, yaitu perjanjian antara Inggris dan Belanda di Kastil Breda pasca Perang Anglo Dutch II (Perang Inggris-Belanda II) pada 1665-1667. Dalam perjanjian damai ini, Inggris menukarkan Pulau Run di Kepulauan Banda yang kaya akan pala dan cengkeh dengan Pulau Nieuw Amsterdam, kelak dikenal dengan Pulau Manhattan, yang diduduki Belanda. Pusatnya sekarang menjadi New York City, pusat keuangan dan perdagangan dunia dan dijuluki The Big Apple.



- Pada abad ke-14, di Jerman disebutkan bahwa 1 pon pala, dihargai setinggi "Seven Fat Oxen"
- Januari 2018, di Manhattan tercatat USD 22,7T asset di NYSX dan USD 10,8T di NASDAQ

والله أعلم بالصواب

e-mail: astarudin@bwi.go.id

