



**HAK GUNA BANGUNAN DI
ATAS TANAH WAKAF
SEBAGAI TEROBOSAN BARU
PEMBERDAYAAN TANAH
WAKAF SECARA PRODUKTIF**

Lutfi Djoko Djumeno
Fahrul Fauzi

Waqf Research Expose - Badan Wakaf Indonesia
14 Januari 2022

Sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, Indonesia mendukung keberadaan lembaga wakaf. Salah satu bentuk nyata dukungan pemerintah adalah Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan peraturan pelaksanaannya.

Namun dalam praktiknya, masih banyak tanah wakaf yang belum dimanfaatkan secara produktif. Berdasarkan data Badan Wakaf Indonesia (BWI), potensi aset wakaf per tahun mencapai Rp. 2.000 triliun dengan luas tanah wakaf 420.000 ha.

Ada dua masalah utama yang menyebabkan tanah wakaf terbengkalai, yaitu:

1. Tanah wakaf terbengkalai karena tidak ada dana untuk membangunnya sesuai dengan niat wakaf
2. Tanah wakaf yang terbengkalai karena tujuan wakaf yang dikrarkan oleh wakif kurang bermanfaat karena fasilitas yang sama seperti yang dijanjikan oleh wakif sudah tersedia.

Konsep ini bertujuan untuk memberikan ide atau inovasi dalam mewujudkan pemberian Hak Guna Bangunan di atas Tanah Wakaf untuk meningkatkan optimalisasi tanah wakaf tanpa menghilangkan esensi fundamental dari wakaf itu sendiri.

LATAR BELAKANG



METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam pembuatan tulisan ini adalah penelitian yuridis normatif. Dalam penelitian yuridis normatif ini, peneliti hanya menggunakan bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang mengatur atau membahas tentang Tanah Wakaf, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik Analisis Data Kualitatif.



BAHAN HUKUM

1. UU No. 5 Tahun 1960 (“UUPA”);
2. UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf;
3. UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
4. PP No. 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan UU Wakaf;
5. PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;



TINJAUAN SINGKAT

- **Wakaf** adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan atau memberikan sebagian hartanya untuk digunakan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu menurut kepentingannya untuk kepentingan agama atau kesejahteraan umum menurut syariah.
- **Hak Guna Bangunan (HGB)** adalah hak untuk membangun dan memiliki gedung di atas tanah yang bukan miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- **Hak Pengelolaan (HPL)** adalah hak penguasaan negara yang sebagian kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya



Sistem Hukum Tanah di Indonesia menganut asas pemisahan horizontal (principle of horizontal scheiding). Artinya, bisa saja pemilik tanah berbeda dengan pemilik bangunan di atasnya.

SISTEM HUKUM TANAH

BEBERAPA HAK ATAS TANAH YANG ADA DI INDONESIA

1. **Hak Pengelolaan**, hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan (Gov. Regulation No. 18 of 2021);
2. **Hak Guna Usaha**, hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu 35 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Basic Agrarian Law);
3. **Hak Guna Bangunan**, hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Basic Agrarian Law);
4. **Hak Pakai**, hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain (Basic Agrarian Law).

ANALISIS PERBANDINGAN ASPEK HUKUM TANAH WAKAF DENGAN TANAH HAK PENGELOLAAN DI INDONESIA

Tabel 1. Persamaan Tanah Wakaf & HPL

| No. | Ketentuan | Tanah Wakaf | Tanah HPL |
|-----|----------------------|---|---|
| 1. | Penguasaan Tanah | Hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. | Hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya |
| 2. | Bukti Hak Atas Tanah | Sertipikat Tanah Wakaf | Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan |
| 3. | Sifat Tanah | Tidak dapat beralih atau dialihkan | Tidak dapat beralih atau dialihkan |
| 4. | Pengelola Tanah | <i>Nazhir</i> | Instansi pemerintah, BUMN, BUMD, PT Persero, badan otorita, badan hukum lainnya yang ditunjuk pemerintah. |

- Menurut Boedi Harsono*, dalam bukunya, menyatakan bahwa dari kewenangan penguasaan, ada kecenderungan untuk merinci lebih lanjut status tanah yang semula termasuk dalam pengertian tanah negara menjadi (1) tanah wakaf; (2) HPL; (3) hak atas tanah adat; (4) tanah kaum; (5) kawasan kawasan hutan; (6) lahan yang tersisa
- Dari segi kewenangan penguasaan di atas, terlihat baik HPL maupun Tanah Wakaf merupakan rincian dari tanah negara, jika demikian mengapa hanya di atas tanah dengan HPL yang dapat diberikan hak atas tanah lainnya?
- Karena posisi tanah wakaf dan HPL memiliki persamaan hukum, maka regulasi tentang pemberian HGB di atas tanah wakaf dapat mengacu pada regulasi yang ada tentang pemberian HGB di atas tanah HPL.

*Professor of Land Law in Indonesia

**PENERAPAN SKEMA PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN,
HAK GUNA USAHA, HAK PAKAI DI ATAS TANAH WAKAF
DIBANDINGKAN DENGAN PEMBERIAN DI ATAS TANAH HPL**

HGU
(35 tahun)

HGB
(30 tahun)

**Hak Pengelolaan
(no time period)**

Hak Pakai
(25 tahun)

HGU
(35 tahun)

HGB
(30 tahun)

**Tanah Wakaf
(no time period)**

Hak Pakai
(25 tahun)



POTENSI PENERAPAN KONSEP PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DI ATAS TANAH WAKAF

Konsep pemberian hak diatas tanah wakaf merupakan inovasi pemanfaatan tanah wakaf dalam rangka pengembangan investasi wakaf produktif. Pelaksanaan hak atas tanah atas tanah wakaf dapat memberikan manfaat bagi pihak ketiga maupun bagi nazhir.

Bagi pihak ketiga yang menginginkan hak atas tanah pada tanah wakaf untuk keperluannya akan mendapatkan manfaat antara lain:

1. Kebebasan biaya pengadaan tanah yang relatif besar apabila melalui proses pengadaan tanah untuk keperluan komersial
2. Tambahan modal apabila dibutuhkan karena dapat menjaminkan hak atas tanah di atas tanah wakaf dengan lembaga Hak Tanggungan dengan izin nazhir selaku pengelola tanah wakaf.

Pada sisi yang lain, keuntungan juga dapat dirasakan bagi nazhir selaku pengelola tanah wakaf. konsep ini juga akan memberikan keuntungan berupa:

1. Mendapatkan pemasukan dari biaya pemanfaatan tanah wakaf yang harus dibayar di awal oleh pihak ketiga saat ingin mendapatkan hak atas tanah di atas tanah wakaf;
2. Mendapatkan pemasukan dari biaya rekomendasi yang diberikan oleh pihak ketiga saat ingin memperpanjang hak atas tanahnya
3. tarif atau uang wajib tahunan yang mesti dibayarkan pihak ketiga pemilik hak atas tanah pada tanah wakaf





KESIMPULAN

- Salah satu alternatif pilihan untuk mengoptimalkan tanah wakaf secara produktif adalah dengan pemberian hak atas tanah di atas tanah wakaf. Tanah wakaf dan tanah hak pengelolaan memiliki beberapa kesamaan dalam aspek hukum. Oleh karena itu, inovasi ini dalam penerapannya dapat mengacu pada peraturan mengenai pemberian hak atas tanah di atas hak pengelolaan.
- Pihak ketiga diuntungkan dengan adanya kebebasan biaya pengadaan tanah yang relatif mahal dan dapat menjamin hak atas tanah untuk memperoleh tambahan modal. Di sisi lain, nazhir dapat menerima manfaat berupa biaya penggunaan tanah, biaya rekomendasi, dan biaya wajib tahunan yang harus dibayar oleh pemegang hak atas tanah wakaf.
- Sebagai sebuah inovasi, diperlukan dukungan dan peran serta para pengambil kebijakan seperti Pemerintah Republik Indonesia, DPR RI, dan Badan Wakaf Indonesia untuk mengeluarkan landasan hukum praktis penerapan inovasi tersebut.

LUTFI DJOKO DJUMENO
FAHRUL FAUZI

Thank You

lutfidjoko@gmail.com

ffahrul107@gmail.com