



# Wakaf

## Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Jalan Tol)

---



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA  
DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN

Desember 2022

# Dasar Hukum Pengadaan Tanah

UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Permen ATR No. 19 Tahun 2021

PP 19/2021

Ps 25 ayat 2 butir e

Dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat **bukti penguasaan**, berupa **akta ikrar wakaf**, **akta pengganti akta ikrar wakaf**, atau **surat ikrar wakaf**

Ps 41

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** Provinsi untuk mendapat izin pelepasan atas tanah wakaf

Ps. 43

Proses penyelesaian perubahan status atas Objek Pengadaan Tanah yang berstatus kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan asset atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa **harus dilakukan sampai dengan Penetapan Lokasi**

Ps. 84 (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**

# Dasar Hukum Tukar Menukar Harta Benda Wakaf

PP 25/2018

UU No. 41 tahun 2004 Tentang Wakaf  
PP No. 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan atas PP No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

## Ps. 49

Izin perubahan harta benda wakaf dapat diberikan apabila di gunakan untuk kepen tingan umum sesuai de ngan rencana umum tata ruang berdasar kan ketentuan peratur an perundang-undang an dan tidak berten tangan dengan prinsip Syariah

## Ps. 51

**Nazhir mengajukan permohonan dengan kelengkapan :**

1. Dokumen harta benda Wakaf :
  1. Akta Ikrar Wakaf (AIW/APAIW)
  2. Sertilikat Wakaf, atau bukti kepemilikan lain
2. Dokumen Harta Penukar (sertifikat / bukti kepemilikan lain)
3. Hasil Penilaian KJPP untuk yang ditukar dan penukarnya
4. KTP Nazhir

## Ps. 51A (1)

**Sertifikasi wakaf**

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

## Ps. 51A (3)

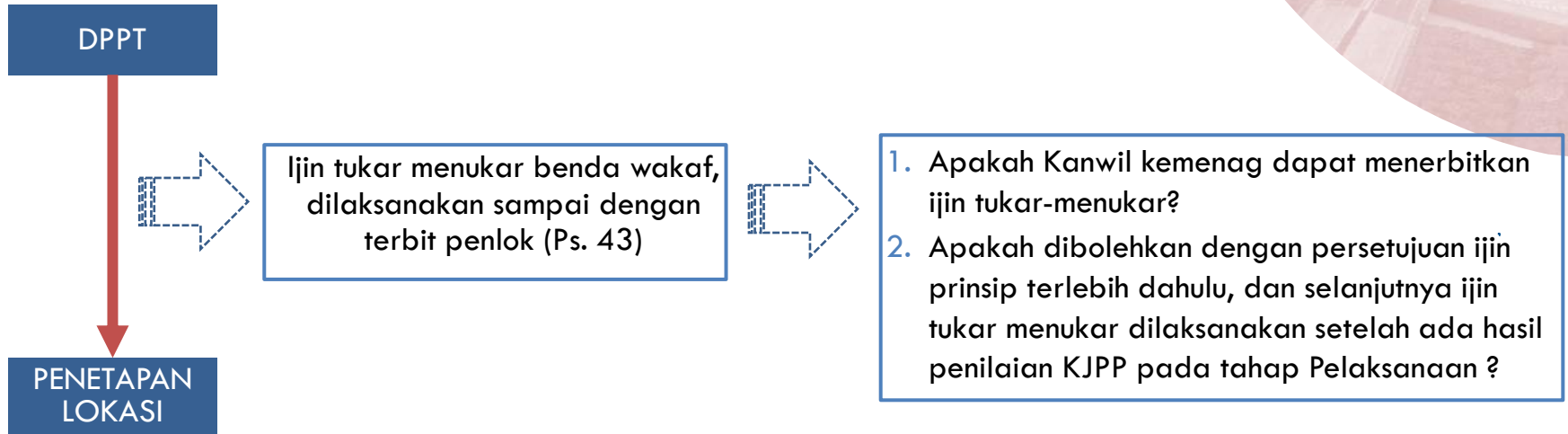
**Pelaksanaan pembangunan fisik**

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

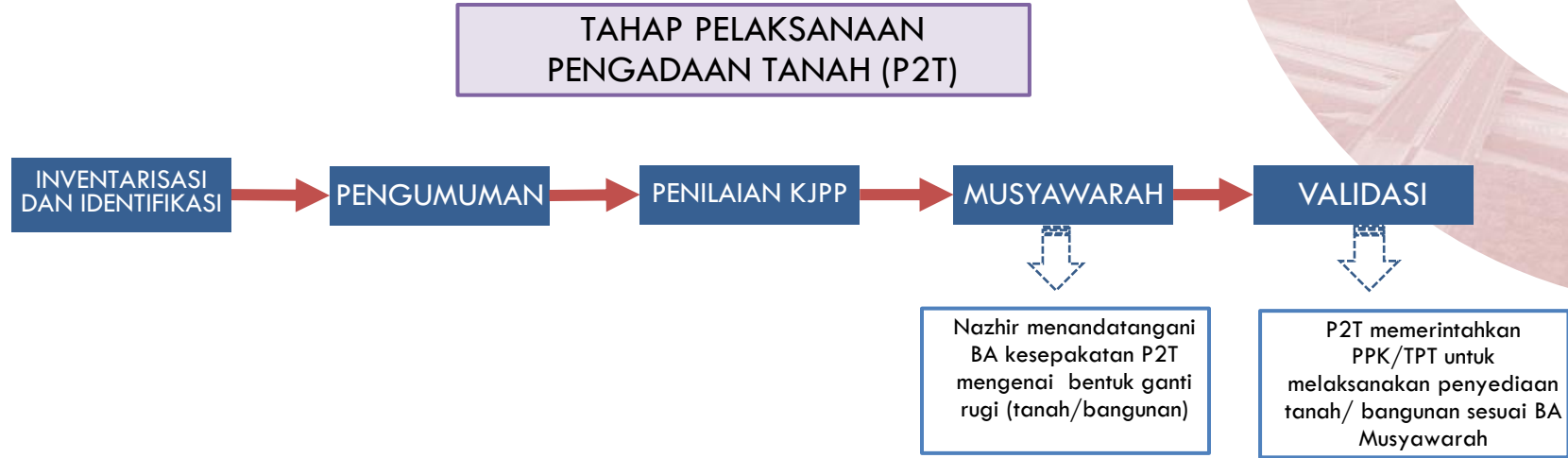


# Analisis potensi permasalahan dalam alur Izin Tukar Menukar Benda Wakaf Menurut PP Nomor 19 Tahun 2021 dan PP 25 Tahun 2018 (1)

## TAHAP PERSIAPAN (PEMERINTAH PROVINSI) PENETAPAN LOKASI



# Analisis potensi permasalahan dalam alur Izin Tukar Menukar Benda Wakaf Menurut PP Nomor 19 Tahun 2021 dan PP 25 Tahun 2018 (2)



# Analisis potensi permasalahan dalam alur Izin Tukar Menukar Benda Wakaf Menurut PP Nomor 19 Tahun 2021 dan PP 25 Tahun 2018 (3)





- NAZHIR
- KELENGKAPAN PERMOHONAN DAN DOKUMEN HARTA BENDA WAKAF
- SENGKETA WAKAF
- NILAI PENGGANTIAN
- KELENGKAPAN DOKUMEN PEMBAYARAN

Kelompok Permasalahan Dalam  
Penggantian Benda Wakaf



# Permasalahan Nazhir



Nazhir pada saat terjadi kegiatan penggantian benda Wakaf tidak sesuai dengan Surat Tanda Bukti Pendaftaran Nazhir dari BWI (Misal ada salah satu nazhir meninggal)



Proses penggantian Nazhir memerlukan waktu yang cukup lama karena perlu ada musyawarah antara pengelola dan ahli waris wakif



Kekurangan dokumen untuk Nazhir berupa Badan Hukum (Yayasan), seperti :

- Akta Pendirian
- Izin dari KEMKUMHAM



# PERMASALAHAN KELENGKAPAN PERMOHONAN DAN DOKUMEN HARTA BENDA WAKAF



Belum ada Akta Ikrar Wakaf (AIW)/Akta Pengganti Akta Ikrar Wakaf (AP-AIW)



Proses pembuatan AIW baru cukup memerlukan waktu



Bukti kepemilikan belum sertifikat Wakaf an. Nazhir belum ada (masih kepemilikan perorangan) sehingga perlu penelitian alas hak lebih lanjut



Nazhir belum menunjuk/menyepakati lokasi tanah pengganti

Mengakibatkan tertundanya permohonan tukar menukar Benda wakaf dari Nazir kepada Kantor Wilayah Agama Provinsi

# PERMASALAHAN SENGGKETA WAKAF

1. Adanya Sengketa Wakaf dengan ahli waris wakif atau ahli waris wakif dengan nazhir
2. Adanya Sengketa antar nazhir
3. Adanya Sengketa antar nazhir pengurus yayasan

---

# PERMASALAHAN NILAI PENGGANTIAN

Berdasarkan aturan mengenai pengadaan tanah, nilai penggantian harta benda wakaf adalah **sama** dengan nilai harta benda wakaf yang terkena proyek pembangunan **(tanah dan bangunan di gabung)**

1. Adanya pemahaman bahwa nilai tanah yang terkena adalah nilai tanah penukar, dan nilai bangunan yang terkena adalah nilai bangunan penukar
2. Adanya pemahaman bahwa tanah yang harus diganti dengan luas minimal sama (Hal ini bisa dilakukan selama nilai uang mencukupi)

# PERMASALAHAN KELENGKAPAN DOKUMEN PEMBAYARAN



Pembayaran melalui dana langsung LMAN / APBN :

- harus sudah terbit ijin Kanwil baru dapat membayar harta benda pengganti wakaf

Permasalahan :

- Tidak dapat digunakan untuk membiayai penggantian bangunan (masjid, sekolah, dll) ► **saat ini menjadi beban BUJT**
- Apabila sudah ada calon tanah pengganti tidak dapat dibayar terlebih dahulu sebelum keluar ijin Kanwil/Menteri

Pembayaran melalui dana Dana Talangan Tanah (DTT) BUJT:

- Dapat membayar harta benda wakaf sebelum terbit ijin kanwil / Menteri

Permasalahan :

- Perlu kepastian bahwa penggantian harta benda wakaf yang dilaksanakan terlebih dahulu akan mendapat ijin Kanwil/Menteri sebagai dasar reimburse Dana Talangan ke Pemerintah (LMAN)



**TERIMA KASIH**

## Brief Note :

### Jumlah Tanah Wakaf

- Total Jumlah Tanah Wakaf Terdampak Pembangunan Jalan Tol adalah **368 Bidang**
- Total Tanah Wakaf yang sudah ada persetujuan tukar menukar dari Kanwil Sebanyak **3 Bidang**
- Kementerian PUPR melalui BUJT telah menyediakan tanah pengganti wakaf

### Izin Pelepasan Hak Tanah Wakaf Sebelum Penetapan Lokasi

- Berdasarkan **Pasal 43 PP No.19 Tahun 2021** menyatakan bahwa tanah wakaf harus sudah selesai atau memperoleh izin pelepasan sebelum penetapan lokasi.
- Nilai Appraisal yang ada pada DPPT tidak di musyawarahkan dengan Nazhir sehingga tidak dapat dijadikan pagu penggantian benda wakaf
- Belum ada arahan dari Kemenag terkait mekanisme pelepasan hak sebelum

### Persamaan Persepsi Nilai Tukar Menukar Harta Benda Wakaf

- **Pasal 41 UU 41/2004**, Nilai tukar benda wakaf sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula, sedangkan pada Pasal 84 PP 19 tahun 2021 nilai ganti kerugian harta benda wakaf ditentukan sama dengan nilai harta benda wakaf semula, sehingga seyogyanya tukar menukar benda wakaf tidak

## **Brief Note :**

### Konsinyasi Wakaf

- Terdapat beberapa kondisi benda wakaf sedang dalam sengketa
- Untuk wakaf yang dikonsinyasi apakah Kementerian PUPR masih berkewajiban melaksanakan tukar menukar benda wakaf?

### Izin Konstruksi

- Terdapat beberapa lokasi yang belum dapat diajukan permohonan tukar menukar benda wakaf dari Kanwil karena terjadi permasalahan dengan kelengkapan dokumen kepemilikan dan Nazhir, bagaimana pelaksanaan konstruksi dapat dilakukan