

PERUBAHAN PERUNTUKAN TANAH WAKAF

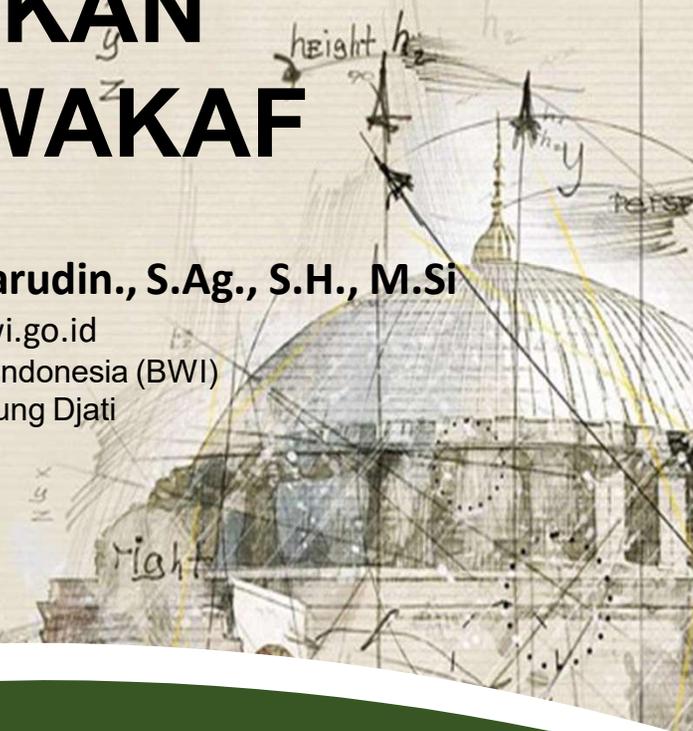
Dr. H. Tatang Astarudin., S.Ag., S.H., M.Si

E-mail: astarudin@bwi.go.id

Anggota Badan Wakaf Indonesia (BWI)

Dosen UIN Sunan Gunung Djati

Bandung



Materi pengantar : “Tanya Jawab Wakaf” Seri 12
yang diselenggarakan oleh Badan Wakaf Indonesia (BWI)
Jakarta, 14 Desember 2023

WAKAF

PENGERTIAN

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
(Pasal 1 UU Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf)

UNSUR WAKAF

Harta Benda Wakaf	Harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh Wakif
Wakif	Pihak yang mewakafkan harta benda miliknya
Nazhir	Pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya
Ikrar Wakaf	Pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya
Mauquf 'Alaih	Penerima manfaat benda wakaf
Peruntukan	Peruntukan Harta Benda Wakaf (ibadah, pendidikan, kesehatan; bea siswa, ekonomi umat; dan/atau kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan (Pasal 22 dan Pasal 23 UU Nomor 41 Tahun 2004).
Jangka Waktu	Jangka Waktu Wakaf, selamanya (<i>muabbad</i>) atau untuk jangka waktu tertentu (<i>muaqqot</i>)



JENIS Harta Benda Wakaf	Benda tidak bergerak; dan Benda bergerak
BENDA TIDAK BERGERAK	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar; 2. Bangunan atau bagaian bangunan yang berdiri di atas tanah 3. Tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah; 4. Hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; 5. Benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
BENDA BERGERAK	Uang, Logam mulia, Surat berharga, Kendaraan, Hak atas kekayaan intelektual, Hak sewa, dan Benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
TUJUAN	mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum ;
FUNGSI	memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya
PERUNTUKAN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sarana dan kegiatan ibadah; 2. Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan; 3. Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa; 4. Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau 5. Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan



PERBEDAAN Infaq, 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



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

NILAI STRATEGIS WAKAF

“Productive dan Sustainable Value Added”

Nilai Strategis

Belanja Modal
(capital expenditure-Capex)

Kebutuhan: strategis,
berkelanjutan dan
kemartabatan: **Wakaf**

Kebutuhan Dasar : ZIS

Belanja Operasional
(operational expenditure-Opex)

Konvergensi Opex-Capex-
Inisiasi UU ZISWAF

Kemanfaatan

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

JAMINAN TEOLOGIS

KISAH WAKAF UMAR IBN KHATTAB :

أَنَّ عُمَرَ بْنَ 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.

**Larangan
Perubahan Status**



**Larangan
Perubahan Peruntukan**



(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).



TAGHYIRUL AL-WAQFI menurut para ulama

MADZHAB	Pendapat tentang Taghyir al-Waqfi	Rujukan
Hanafiyah	Syarat atau ketentuan dari Wakif yang sudah sesuai dengan hukum syara' tidak boleh diubah; Apalagi jika sudah ada penetapan Hakim. Taghyir al-Waqfi dimungkinkan jika berdasarkan pertimbangan "mashlahat" atau jika Waqif membolehkan.	Ibn Abidin dalam Rad al-Mukhtar (VI/685), mengutip Syakh Qosim Lisan al-Hikam (297) Al-Fatawa al-Hindiyyah (II/490)
MALIKIYAH	Taghyir al-Waqfi dimungkinkan jika berdasarkan pertimbangan "mashlahat", produktivitas, dan perubahan menjadi lebih baik	Ad-Dakhiroh (VI: 332); Hasyiyah ad-Dasuqi (IV/89)
SYAFIYYAH	<ul style="list-style-type: none">Secara umum, kalangan Ulama Syafiiyyah berpendapat bahwa "taghyir al-waqfi" hukumnya tidak boleh. Kecuali jika Waqif membolehkan.Imam as-Subki dari kalangan Syafi'i merumuskan alternatif boleh taghyir al-waqfi jika; perubahan yang minimalis, tidak menghilangkan/mengurangi bagian harta wakaf, dan berdasarkan kemashlahatan yang tidak membahayakan harta wakaf.Syaikh Imaduddin boleh taghyir al-waqfi jika ada mashlahat, baik dipersyaratkan oleh waqif atau tidak.	Al-Fatawa al-Fiqhiyyah al-Kubro (III/153); Umdatul Mufti wa al-Mustafti (I/601)
Hanabilah	Jumhur Ulama Hanabilah berpendapat bahwa peruntukan wakaf harus sesuai dengan kehendak Waqif. Menurut Ibnu Taimiyyah Taghyir al-Waqfi diperbolehkan jika menuju hal yang lebih manfaat dan mashlahat	Al-Inshof (V, halaman 45 dan 78)

▶ KEBUTUHAN TANAH

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



PRESIDEN
REPUBLIK 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
REPUBLIK INDONESIA
- 12 -

DAFTAR PROYEK STRATEGIS NASIONAL

I. PROYEK

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

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
------	--	---------------------

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 ...

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



SK No 050198 A

WAKAF



KEBUTUHAN TANAH DINAMIKA PEMBANGUNAN

PERUBAHAN STATUS

- Perubahan status (kedudukan) hukum tanah wakaf sebagai objek hak; Misalnya dari statusnya sebagai Harta Benda Wakaf menjadi “hak milik”, misalnya melalui jual beli, hibah, waris, tukar menukar atau dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

PERUBAHAN PERUNTUKAN

- Perubahan pemanfaatan tanah wakaf;** Misalnya dari semula—sebagaimana ditentukan dalam AIW—dimanfaatkan untuk keperluan ibadah (Masjid, Musholla) berubah menjadi sekolah, poliklinik, atau sarana pemanfaatan lain untuk memajukan kesejahteraan umum;
- Perubahan peruntukan juga dapat diartikan sebagai perubahan **tata guna lahan (*land use*)**; Yaitu perubahan tata guna lahan (*land use*) tanah wakaf sesuai rencana penggunaan lahan dan pembagian wilayah dalam suatu kawasan untuk keperluan fungsi-fungsi tertentu; Misalnya fungsi pemukiman, perdagangan, industri, dan lain-lain, sesuai kebijakan tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah yang disusun secara demokratis, terpadu, menyeluruh, serasi, selaras, seimbang, transparan, dan berkelanjutan.

- Izin tertulis dari Menteri atas Persetujuan Badan Wakaf Indonesia; Tanah yang memiliki luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), untuk kepentingan umum, Menteri memberi mandat kepada Kepala Kantor Wilayah (Kementerian Agama).
- Alasan:** (1) 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 No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf; Pasal 49, 50, 51 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

- Izin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia.
- Apabila harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang dinyatakan dalam ikrar wakaf; Harta benda wakaf tersebut dipergunakan untuk kepentingan keagamaan dan kemaslahatan umat yang lebih bermanfaat dan/atau produktif.
- Pasal 44 UU No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf;
- Peraturan BWI Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peruntukan Harta Benda Wakaf

PERUNTUKAN HARTA BENDA WAKAF

UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

- ❑ **Peruntukan Harta Benda Wakaf:** (1) Sarana dan kegiatan ibadah; (2) Sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan; (3) Bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, (4) beasiswa; (5) Kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau (6) Kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan. **(Pasal 23)**
- ❑ Penetapan peruntukan harta benda wakaf dilakukan oleh Wakif pada pelaksanaan **ikrar wakaf**; Dalam hal Wakif tidak menetapkan peruntukan harta benda wakaf, Nazhir dapat menetapkan peruntukan harta benda wakaf yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan fungsi wakaf; **(Pasal 23)**
- ❑ Bagian utama dari tugas Nazhir, yaitu mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi dan peruntukannya; **(Pasal 11)**;
- ❑ 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 (Pasal 44)**;
- ❑ Dalam hal harta benda wakaf ditukar atau diubah peruntukannya, Nazhir melalui PPAIW mendaftarkan kembali kepada Instansi yang berwenang dan Badan Wakaf Indonesia atas harta benda wakaf yang ditukar atau diubah peruntukannya itu sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam tata cara pendaftaran harta benda wakaf. **(Pasal 36)**



“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 Tambahkan 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 ~~PP~~ **eretujuan**)
- ❑ 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
PPNomor 25 Tahun 2018 tentang Perubahan PPNomor 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

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.

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;





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 I Badan 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



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.

PERUBAHAN PERUNTUKAN HARTA BENDA WAKAF

- ❑ UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- ❑ Peraturan BWI Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peruntukan 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 (Pasal 44);**
- ❑ Harta benda wakaf tersebut dipergunakan kepentingan keagamaan dan kemaslahatan umat yang lebih bermanfaat dan/atau produktif. (Pasal 3 Peraturan BWI Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peruntukan Harta Benda Wakaf

- Tidak dapat dipergunakan sesuai peruntukan sebagaimana dinyatakan dalam AIW;
- Faktor Internal dan Eksternal;
- Prinsip Syariah
- Prinsip Hukum, Peraturan-perundang-undangan

PERSYARATAN PERUBAHAN PERUNTUKAN HARTA BENDA WAKAF

Pasal 4 Peraturan BWI Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peruntukan Harta Benda Wakaf

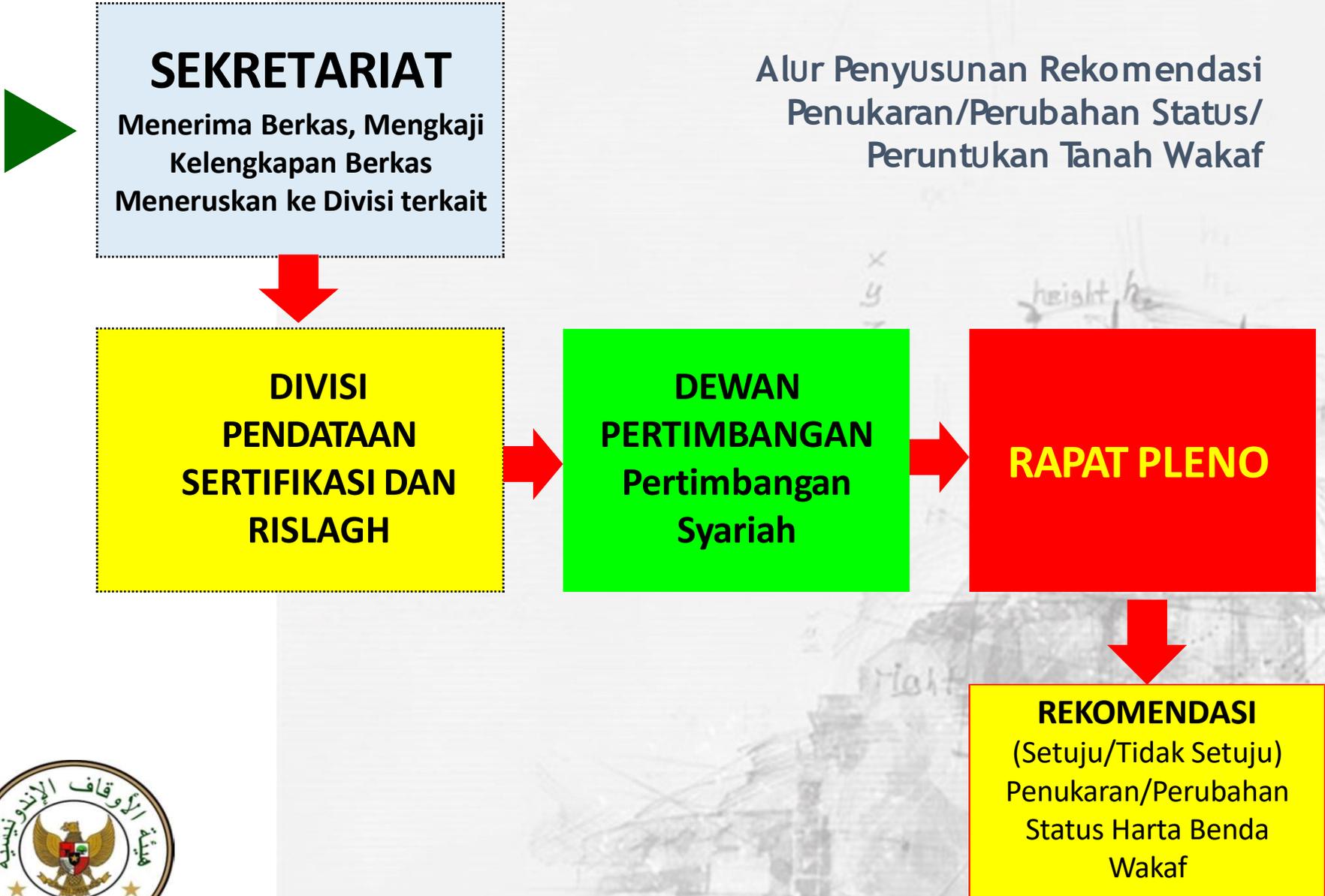
- Fotokopi AIW/APAIW (legalisir)
- Fotokopi Sertifikat Wakaf (legalisir);
- Fotokopi Surat Pengesahan Nazhir (legalisir);
- Surat permohonan perubahan peruntukan ditandatangani oleh Nazhir;
- Surat pengantar/permohonan dari Kepala KUA Kecamatan perihal permohonan perubahan peruntukan harta benda wakaf kepada Ketua BWI (dokumen asli);
- Rekomendasi BWI Perwakilan Kabupaten/Kota setempat, dengan ketentuan:
 - apabila perwakilan BWI Kabupaten/Kota belum terbentuk, rekomendasi dikeluarkan oleh Perwakilan BWI provinsi;
 - apabila perwakilan BWI provinsi belum terbentuk, rekomendasi perwakilan BWI tidak diperlukan.
- Rekomendasi Kantor Kementerian Agama Kabupaten/Kota setempat.

PROSEDUR PERUBAHAN PERUNTUKAN HARTA BENDA WAKAF

Pasal 5 Peraturan BWI Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Perubahan Peruntukan Harta Benda Wakaf

- Nazhir mengajukan permohonan Perubahan peruntukan kepada BWI melalui KUA setempat dengan menjelaskan alasan perubahan peruntukan terhadap harta benda wakaf;
- Kepala KUA meneruskan permohonan tersebut kepada BWI;
- BWI setelah menerima permohonan tersebut mengkaji dan meminta rekomendasi dari BWI Perwakilan setempat;
- BWI dapat melaksanakan peninjauan lapangan.

Alur Penyusunan Rekomendasi
Penukaran/Perubahan Status/
Peruntukan Tanah Wakaf





والله أعلم بالصواب

e-mail: astarudin@bwi.go.id

