

## PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DIATAS TANAH WAKAF

Oleh :

Helza Nova Lita

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran)

Zahera Mega Utama

(Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Borobudur)

### ملخص

حسب المادة رقم 17 من القانون رقم 20 عام 2011 عن الشقة تذكر أن الشقة تسمح بنائها على الأرض الملكية، أو حق استعمال البناء أو حق استعمال الأرض الحكومي، أو حق استعمال البناء أو حق الإستعمال الإدارية. ثم في المادة رقم 18 تذكر أنه من أجل إستعمال الأرض الموقوفة يسمح عليها بناء الشقة الخاصة أو العامة. الشقة العامة هي الشقة المبنية للمجتمع الحاصل على الراتب الأدنى. أما الشقة الخاصة هي الشقة المبنية لطلب مخصوص. حسب المادة رقم 16 الفقرة رقم 2 من القانون رقم 41 عام 2004 عن الوقف والمرتبطة بالمادة رقم 18 القانون رقم 20 عام 2011 عن الشقة قد ثبت حكما عن بناء الشقة على الأرض الموقوفة.

كلمات مفتاحية:

الشقة، الأرض الموقوفة.

### Abstract

According to the provisions of Article 17 of Law No. 20 of 2011 on the Flats, that the housing flats can be built on land ownership rights, right to build, or use rights on state land and building rights or rights of use over management rights ". Furthermore, in Article 18 stated that in order to empower waqf land, the management can develop particular flats or public housing flat. Public housing flats are flats for low-income people. Meanwhile particular flats are flats organized to meet particular needs. Under Article 16 (2) of Law 41 of 2004 on Waqf conjunction with Article 18 of Law No. 20 of 2011 on the Flats has provided the foundation of certain legal of flats on waqf land.

Keywords: Housing, Flats, Waqf land.

### Abstrak

Berdasarkan Ketentuan Pasal 17 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, bahwa Rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan". Selanjutnya di dalam Pasal 18 dikemukakan bahwa dalam rangka pemberdayaan tanah wakaf, dapat didirikan di atasnya rumah susun khusus dan atau rumah susun umum. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara itu rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Berdasarkan Pasal Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf jo Pasal 18 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah memberikan landasan kepastian hukum bagi pendirian rumah susun diatas tanah wakaf.

Kata kunci: Rumah Susun, Tanah Wakaf.

## A. Pendahuluan

Perkembangan peraturan mengenai wakaf di Indonesia mengalami perubahan yang sangat berarti sejak lahirnya Undang-Undang nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf disebutkan bahwa harta benda wakaf terdiri dari *benda tidak bergerak* dan *benda bergerak*. Selanjutnya dalam ayat (2) berikutnya menyebutkan “benda tidak bergerak yang dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi : hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar, bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah dan tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Sedangkan yang dimaksud dengan benda bergerak dalam Pasal 16 ayat (3) Undang-Undang Wakaf disebutkan adalah “harta benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi, yang meliputi uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa, benda bergerak lain sesuai dengan ketentuan syari’ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan data Departemen Agama dan BWI tahun 2007, tanah wakaf luasnya mencapai 2.686.536.565,68 M2 (2,7 milyarM2) tersebar di 466.595 lokasi. Potensi tersebut masih perlu dipetakan dan diinventarisir.<sup>1</sup> Dari keseluruhan tanah wakaf yang ada, penggunaannya didominasi wakaf fisik yang bersifat sosial, diantaranya 68% digunakan untuk tempat ibadah, 8,51% untuk pendidikan, 8,40% untuk kuburan dan 14,60% untuk lain-lain. Wakaf di Indonesia lebih banyak dikelola oleh perseorangan (66%), organisasi kemasyarakatan (16%) dan badan hukum

(18%). Harta wakaf juga lebih banyak yang tidak menghasilkan (77%) daripada yang menghasilkan atau produktif (23%). Temuan lainnya, benda wakaf lebih banyak berada diwilayah pedesaan (59%) daripada perkotaan(41%).<sup>2</sup>

Peruntukan benda wakaf tidak semata-mata untuk kepentingan sarana ibadah dan sosial, tetapi juga diarahkan untuk memajukan kesejahteraan umum dengan cara mewujudkan potensi dan manfaat ekonomi harta benda wakaf. Demikian disebutkan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf. Dengan demikian pemanfaatan tanah wakaf juga dapat digunakan sebagai sarana untuk membangun pemukiman bagi masyarakat dalam bentuk rumah susun yang diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Mengingat permasalahan terkait ketersediaan/ keterbatasan lahan dan pembiayaan merupakan bagian dari permasalahan yang dihadapi dalam mencapai target pembangunan perumahan dan permukiman, pemanfaatan wakaf baik berupa wakaf tanah maupun wakaf tunai untuk membantu pemenuhan rumah layak huni bagi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), adalah salah satu solusi alternatif dalam mengatasi berbagai permasalahan tersebut (sepanjang diamanatkan oleh Wakif).<sup>3</sup> Untuk itu Perlu dilakukan kajian mengenai pemanfaatan tanah wakaf untuk pembangunan perumahan dan permukiman khususnya rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

## B. Pembahasan

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

<sup>1</sup> Tito Murbaintoro, “Potensi Instrumen Pembiayaan Syariah dan Wakaf Pembangunan Perumahan dan Pemukiman”, Seminar Sehari Potensi Wakaf Untuk Bidang Perumahan Rakyat Kerjasama Kemenpera dan Masyarakat Ekonomi Syariah Deputi Menpera Bidang Pembiayaan, Jakarta, 24 Juni 2009, hlm. 18.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 19.

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 20.

Dalam penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan bahwa Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman menyebutkan bahwa Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian

perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan.

Salah satu hal khusus yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Keberadaan Rumah Susun di Indonesia selanjutnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) yang merupakan pengganti dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Menurut ketentuan umum pasal 1 angka 1 UU No 20 Tahun 2011, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Penyelenggaraan rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, adalah kegiatan perencanaan,

pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

Satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Rumah susun terdiri dari:

1. Rumah susun umum yaitu rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Tujuan pembangunan rumah susun sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 3 UU Rusun, sebagai berikut :

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Di bawah ini rencana penyediaan perumahan berdasarkan Renstra Kementerian PUPR 2015-2019:<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> "Makalah penjelasan Program dan Anggaran Direktorat Rumah Susun 2016-2017", Direktur Kementerian Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat, Rapat Koordinasi Teknis Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Rakyat, Yogyakarta 12-14 Agustus 2015, hlm.5.

# RENSTRA DITJEN PENYEDIAAN PERUMAHAN 2015-2019

Dalam Rp. Milyar

No	Kegiatan	2015		2016		2017		2018		2019		Total	
		Target	Anggaran	Target	Anggaran	Target	Anggaran	Target	Anggaran	Target	Anggaran	Target	Anggaran
1	Dukungan Manajemen		220,14		220,63		191,28		199,97		203,80		1.035,83
2	Perencanaan		103,51		188,24		134,33		150,00		161,68		737,75
3	RUK PSU	40.700	394,34	42.000	376,88	16.6250	2.390,39	19.6000	2.205,32	232000	2.042,72	676.950	7.409,65
4	Rumah Swadaya	70.000	1.515,80	225.000	6.652,81	475.000	10.732,72	475.000	9.474,01	480.000	10.665,86	1.750.000	39.041,19
5	Rumah Khusus	7.320	1.499,24	1.0000	2.357,94	10.180	1.213,99	11.000	1.432,50	11500	1.635,43	50000	8.139,10
6	Rumah Susun	20.500	4.035,00	67.500	14.457,89	124.160	26.651,49	154.160	36.136,41	183460	47.018,50	550000	1.23.199,29
<b>TOTAL</b>			<b>7.768,03</b>		<b>24.254,39</b>		<b>41.314,19</b>		<b>49.598,21</b>		<b>61.728,00</b>		<b>184.662,81</b>

Berdasarkan Hasil Kesepakatan Rapat Penyiapan Renstra Kementerian PUPR 2015-2019 dengan Kepala BPIW tanggal 07 Juli 2015

Melihat potensi tanah wakaf di Indonesia, dapat menjadi salah satu solusi bagi penyediaan tanah untuk mendirikan rumah Susun. Hal ini dapat dilakukan antara lain berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf disebutkan bahwa harta benda wakaf terdiri dari *benda tidak bergerak* dan *benda bergerak*. Selanjutnya dalam ayat (2) berikutnya menyebutkan bahwa “benda tidak bergerak yang dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi : hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah maupun yang belum terdaftar, bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah dan tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pengelolaan wakaf secara produktif untuk kesejahteraan masyarakat menjadi tuntutan yang tidak bisa dihindari lagi.<sup>5</sup> Pemberdayaan dan pengembangan wakaf produktif merupakan

sebuah langkah maju bagi lembaga perwakafan di tanah air. Dalam rangka pemberdayaan dan pengembangan wakaf, maka organisasi pengelola wakaf memerlukan kerja sama kemitraan dengan lembaga profesional. Dalam perumusan kerja sama kemitraan itu harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah/fikih Islam menurut wakaf.<sup>6</sup>

Sistem manajemen pengelolaan wakaf merupakan salah satu aspek penting dalam pengembangan paradigma baru wakaf di Indonesia. Kalau dalam paradigma lama wakaf selama ini lebih menekankan pentingnya pelestarian dan keabadian benda wakaf, maka dalam pengembangan paradigma baru wakaf lebih menitikberatkan pada aspek pemanfaatan yang lebih nyata tanpa kehilangan eksistensi benda wakaf itu sendiri.<sup>7</sup>

Pendirian rumah susun diatas tanah wakaf dikelola dan dikembangkan sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini juga selaras dengan Asas-Asas Pembangunan Rumah Susun Berdasarkan Pasal 2 UU Rusun, adalah sebagai berikut:

<sup>5</sup> Achmad Djunaedi dan Thobieb Al-Asyar, *Menuju Era Wakaf Produktif*, (Depok: Mumtaz Publishing, Cetakan kelima, Januari 2008), hlm. 90.

<sup>6</sup> *Kemerdekaan Agama RI, Proses Lahimnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*, Jakarta: Direktorat Pengembangan Zakat dan Wakaf, Ditjen Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji, 2005, hlm.62.

<sup>7</sup> *Kementerian Agama RI, Paradigma Baru Wakaf di Indonesia, Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*, Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, 2008, hlm. 105.

- a. asas kesejahteraan adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya;
  - b. asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat;
  - c. asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional;
  - d. asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR;
  - e. asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat;
  - f. asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan;
  - g. asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung;
  - h. asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang;
  - i. asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian;
  - j. asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat;
  - k. asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan;
  - l. asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan; serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
  - m. asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.
- Selanjutnya terkait dengan ketentuan UU Wakaf, bahwa aktivitas pengelolaan aset wakaf harus selaras dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini juga menuntut Pembiayaan dan Pengelolaan rumah susun diatas tanah wakaf dilakukan melalui sistem pembiayaan berbasis

syariah. Sistem pengelolaan wakaf baik melalui *musyarakah* atau *mudharabah*. Penggunaan sistem syariah dimaksudkan agar pengelolaan wakaf sesuai dengan nilai-nilai Islam.<sup>8</sup> Pengelolaan dan pengembangan benda wakaf dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah ini antara lain khususnya diatur dalam ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Instrumen keuangan syariah yang sudah dan sedang dikembangkan dalam skema pembiayaan perumahan dan permukiman antara lain:<sup>9</sup> Pembiayaan *Murabahah*, Pembiayaan *Mudharabah*, Pembiayaan *Istisna'*, Pembiayaan *Musyarakah*, Pembiayaan *Musyarakah Mutana-qishah*, *Hawalah*, Sukuk (SBSN), Wakaf (wakaf tanah & bangunan, serta wakaf tunai).

Perlunya sinergi kemitraan khususnya dengan dunia usaha dalam Pengembangan tanah wakaf untuk pembangunan gedung termasuk rumah susun, sebagai perbandingan dapat dilihat pada Lembaga wakaf di negara-negara yang telah berhasil mengoptimalkan tanah wakaf. Seperti Singapura yang telah memiliki manajemen wakaf produktif yang sangat baik. Majelis Uagama Islam Singapura (MUIS) memiliki andil besar dalam membangun paradigma wakaf produktif di Singapura. Mereka sadar akan pentingnya memiliki aset produktif di atas lahan wakaf yang ada guna mendukung aset-aset sosial yang tentunya membutuhkan biaya operasional tidak sedikit. Seluruh properti wakaf MUIS dikelola oleh Warees Investments Pte Ltd, perusahaan real estate yang sahamnya 100 persen dimiliki MUIS. Warees berhasil membangun 20 unit perumahan Wakaf Kassim, berikut sebuah bangunan komersial dan institusi pendidikan Wisma Indah di Changi Road. Wakaf Kassim setiap tahunnya memperoleh keuntungan dari hasil sewa Wisma Indah S\$300.000.- Selain itu Warees juga berhasil menghimpun dana wakaf

tunai dari 200.000 pekerja muslim Singapura. Setiap bulan pendapatan atau gaji mereka dipotong langsung melalui majikan masing-masing. Seluruh dana wakaf yang terhimpun digunakan oleh MUIS untuk pembinaan 23 buah masjid besar di Singapura yang menelan belanja sekurang-kurangnya S\$140 juta.<sup>10</sup>

Nazhir tanah wakaf yang diberdayakan untuk pendirian rumah susun berdasarkan Pasal 11 UU Wakaf melakukan pengadministrasian, pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf dalam hal ini tanah wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya, termasuk mengawasi dan melindungi harta benda wakaf, dan melaporkan pelaksanaan tugas kepada Badan Wakaf Indonesia. Keuntungan dari pengelolaan tanah wakaf untuk rumah susun ini akan disalurkan kepada mauquf 'alaih (penerima wakaf) sesuai dengan ikrar wakaf.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 UU Rumah Susun Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dilakukan dengan cara Sewa atau kerja sama pemanfaatan sesuai dengan ikrar wakaf. Apabila pendayagunaan tanah wakaf sebagaimana tidak sesuai dengan ikrar wakaf dapat dilakukan perubahan peruntukan setelah memperoleh persetujuan dan/atau Izin tertulis Badan Wakaf Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan. Perubahan peruntukan hanya dapat dilakukan untuk pembangunan rumah susun umum.

Pelaksanaan sewa atau kerjasama pemanfaatan dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian sewa menyewa ini mencakup:<sup>11</sup> 1) Identitas kedua belah pihak, 2) Waktu terjadinya kesepakatan, 3) Memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditatati oleh kedua belah

<sup>8</sup> Kementerian Agama RI, Proses Lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, Op.Cit,hlm. 45.

<sup>9</sup> Tito Murbaintoro, Op.Cit, hlm. 16.

<sup>10</sup> Muhammad Abbas Aula, Artikel Pemberdayaan Umat Melalui Lembaga Wakaf [http://bwi.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1077%3A%20pemberdayaan-umat-melalui-lembaga-wakaf&catid=27%3A%20opini&Itemid=137&lang=in](http://bwi.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=1077%3A%20pemberdayaan-umat-melalui-lembaga-wakaf&catid=27%3A%20opini&Itemid=137&lang=in), diunduh tanggal 14 Januari 2013.

<sup>11</sup> Niniek Respanti, Makalah Presentasi Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Hotel Inna Grand, Denpasar, 17 September 2015.

pihak, 4) kewajiban dan larangan para pihak, 5) Jangka waktu dan berakhirnya perjanjian, 6) Keadaan diluar kemampuan (*force majeure*), dan 6) Penyelesaian perselisihan dan sanksi atas pelanggaran.

Pendanaan pembangunan rumah susun bagi MBR diatas tanah wakaf dapat dilakukan dengan mensinergikan melalui wakaf uang/wakaf tunai. Hasil Pengelolaan atau keuntungan dari wakaf uang dapat disalurkan bagi pemukiman yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dalam hal ini dapat juga diperuntukan bagi rumah susun umum untuk MBR sepanjang diamanatkan oleh pihak wakif. Kemandirian dan kebersamaan segenap pihak terkait dalam pendirian rumah susun ini sangat selaras dengan apa yang menjadi salah satu asas pendirian rumah susun yang diatur dalam UU Rusun, yakni untuk memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan

### C. PENUTUP

Harta benda wakaf khususnya tanah yang dikelola dan dikembangkan secara produktif yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat bermanfaat bukan hanya sebagai tempat ibadah saja, tetapi peruntukannya dapat lebih luas lagi, diantaranya membantu masyarakat golongan ekonomi lemah memiliki tempat tinggal yang layak melalui pembangunan rumah susun diatas tanah wakaf.

Pemanfaatan wakaf baik berupa wakaf tanah maupun wakaf tunai dapat digunakan untuk membantu pemenuhan rumah layak huni bagi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sepanjang diamanatkan oleh Wakif. Pemanfaatan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun umum dapat menjadi salah satu solusi permasalahan ketersediaan/keterbatasan lahan dalam mencapai target pembangunan perumahan dan permukiman

## Daftar Pustaka

### Buku & Makalah

- Achmad Djunaidi dan Thobieb Al-Asyar. *Menuju Era Wakaf Produktif*. Depok: Mumtaz Publishing, Cetakan kelima, 2008.
- Muhammad Abbas Aula. *Artikel Pemberdayaan Umat Melalui Lembaga Wakaf*. diunduh 14 Januari 2013. [http://bwi.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1077%3Apemberdayaan-umat-melalui-lembaga-wakaf&catid=27%3Aopini&Itemid=137&lang=in](http://bwi.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=1077%3Apemberdayaan-umat-melalui-lembaga-wakaf&catid=27%3Aopini&Itemid=137&lang=in)
- Makalah penjelasan Program dan Anggaran Direktorat Rumah Susun 2016-2017. Direktur Kementerian Perumahan Umum dan Perumahan RakyatR. apat Koordinasi Teknis Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Rakyat. Yogyakarta 12-14 Agustus 2015.
- Ninieck Respati. Makalah Presentasi Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Hotel Inna Grand - Denpasar, 17 September 2015.
- Tito Murbaintoro. *Potensi Instrumen Pembiayaan Syariah dan Wakaf Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Makalah Seminar Sehari *Potensi Wakaf Untuk Bidang Perumahan Rakyat Kerjasama Kemenpera dan Masyarakat Ekonomi Syariah Deputi Menpera Bidang Pembiayaan*. Jakarta, 24 Juni 2009.
- Peraturan Perundang-undangan  
Undang-Undang Dasar 1945  
Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf  
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman  
Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Kelembagaan  
Kementerian Agama RI. *Proses Lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*. Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haji. 2005.
- , *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam. 2008.