

**LAPORAN AKHIR
PENELITIAN UNGGULAN PERGURUAN TINGGI**



**PENERAPAN PRINSIP SYARIAH DAN ASAS PEMISAHAN HORIZONTAL
DALAM PARADIGMA BARU PEMBERDAYAAN FUNGSI WAKAF BERUPA
TANAH DAN RUMAH SUSUN UNTUK KESEJAHTERAAN UMUM
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2004 JO
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960**

Tahun ke 1 dari rencana 2 tahun

Oleh :

Dr. Nia Kurniati, S.H., M.H./NIDN : 0002066001

Dr.Djanuardi, S.H.,M.H./NIDN : 0018016503

Mulyani Djakaria, S.H.,M.H./NIDN : 0002106009

Helza Nova Lita, S.H., M.H./NIDN : 0018117509

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PADJADJARAN
NOVEMBER, 2016**

HALAMAN PENGESAHAN

Judul	Penerapan Prinsip Syariah Dan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Paradigma Baru Pemberdayaan Fungsi Wakaf Berupa Tanah Dan Rumah Susun Untuk Kesejahteraan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
Peneliti/Pelaksana	
Nama Lengkap	Dr. Nia Kurniati, S.H., M.H.
NIDN	0002066001
Jabatan Fungsional	Lektor Kepala
Program Studi	Ilmu Hukum
Nomor HP	081220358010
Alamat Surel (e-mail)	nia_widiawan@yahoo.com
Anggota (1)	
Nama lengkap	Dr.Djanuardi, S.H.,M.H
NIDN	0018016503
Perguruan Tinggi	Fakultas Hukum UNPAD
Anggota (2)	
Nama lengkap	Mulyani Djakaria, S.H., M.H.
NIDN	0002106009
Perguruan Tinggi	Fakultas Hukum UNPAD
Anggota (3)	
Nama lengkap	Helza Nova Lita, S.H., M.H.
NIDN	0018117509
Perguruan Tinggi	Fakultas Hukum UNPAD
Institusi Mitra (jika ada)	
Nama Institusi Mitra	-
Alamat	-
Penanggung Jawab	-
Tahun Pelaksanaan	Tahun ke 1 dari rencana 2 tahun
Biaya Tahun Berjalan	Rp 50.000.000,-
Biaya keseluruhan	Rp 150.000.000,-

:

Bandung, November 2016

Mengetahui
Direktur Riset dan PPM Unpad

Ketua,

Dr. Ayi Bahtiar, M.Si
NIP. 197010291997021002

Dr. Nia Kurniati, S.H., M.H.
NIP. 19600602198603 2 003

RINGKASAN

Memajukan kesejahteraan umum merupakan salah satu tujuan nasional yang diamanatkan oleh Pembukaan Alinea ke-4 UUD 1945. Untuk mencapai tujuan tersebut, dapat dilakukan dengan mengembangkan potensi ekonomis benda wakaf berdasarkan UU No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam hal ini potensi tanah yang diwakafkan berupa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dapat mendukung peningkatan kesejahteraan umum, karena peran wakaf dalam paradigma baru, pranata keagamaan bertujuan tidak hanya untuk menyediakan sarana ibadah dan sosial semata, tetapi memiliki kekuatan potensi ekonomi untuk dikembangkan guna memajukan kesejahteraan umum. Dalam hal ini perlu dikembangkan pemanfaatan tanah wakaf untuk mencapai tujuan kesejahteraan umum berlandaskan pada prinsip syariah sebagaimana yang diamanatkan dalam UU No. 41 tahun 2004 dan asas pemisahan horizontal berdasarkan UU No.5 Tahun 1960.

Tujuan Jangka panjang penelitian ini adalah mengkaji penerapan prinsip syariah dan asas pemisahan horizontal pada pemberdayaan harta benda wakaf berupa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, hingga tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum atas benda wakaf tersebut dalam peruntukan dan pemanfaatannya sesuai ikrar wakaf. Penguatan secara yuridis formal yang ditandai dengan pemberian tanda bukti kepemilikan atau sertifikat atas tanah wakaf, secara langsung atau tidak langsung akan mendukung pengembangan potensi ekonominya dan penciptaan model penyelenggaraan, peruntukan, persediaan dan pemanfaatan benda wakaf berupa tanah dan rumah susun untuk memajukan kesejahteraan umum disamping sebagai sarana social dan keagamaan.

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu menelusuri, mengkaji dan meneliti data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian ini. Digunakannya pendekatan yuridis dengan pertimbangan masalah yang diteliti berkisar pada keterkaitan suatu peraturan dengan peraturan lainnya, yaitu peraturan tentang wakaf, tentang rumah susun (*apartemen*), hukum agraria (pertanahan), dan hukum perumahan permukiman. Pendekatan komparatif tentang pembangunan apartemen (rumah susun) di atas tanah wakaf di Negara tetangga seperti Singapore dan Dubai, menambah wawasan dalam menentukan model pemberdayaan benda wakaf dalam paradig baru di Indonesia.

Rencana kegiatan tahun pertama adalah mengkaji penerapan prinsip syariah dan asas pemisahan horizontal dalam paradigma baru pemberdayaan fungsi wakaf berupa tanah dan rumah susun untuk memajukan kesejahteraan umum dengan luaran tahun pertama adalah hasil kajian berupa Laporan Penelitian sebagai masukan bagi Pemerintah/Pemerintah Daerah, Badan Wakaf Indonesia, dan bagi Nazhir dalam pemberdayaan benda wakaf berupa tanah dan rumah susun; dan Artikel yang dimuat dalam Jurnal Nasional Terakreditasi.

Rencana kegiatan tahun kedua menemukan model /konsep pemberdayaan wakaf tanah dan rumah susun yang berkepastian hukum, dan mampu memberi perlindungan hukum bagi benda wakaf itu sendiri, bagi Nazhir, bagi orang-orang yang berhak mendapatkannya, maupun pihak ketiga yang mendapat titel hak tertentu daripadanya dalam rangka pemberdayaan harta benda wakaf. Luaran tahun kedua disamping Laporan Penelitian, adalah Buku Ajar,

Kata kunci : Paradigma Baru Wakaf Tanah dan Rumah Susun, Kesejahteraan Umum

PRAKATA

Puji dan syukur dipanjatkan kepada Allah SWT, karena atas perkenanNya, kami dapat menyajikan Laporan Akhir Penelitian yang berjudul **Penerapan Prinsip Syariah Dan Asas Pemisahan Horizontal Dalam Paradigma Baru Pemberdayaan Fungsi Wakaf Berupa Tanah Dan Rumah Susun Untuk Kesejahteraan Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.**

Disadari, bahwa laporan akhir penelitian ini masih jauh dari sempurna, namun demikian kami berharap, laporan penelitian ini dapat mendekati maksud dan tujuannya serta dapat memberi gambaran mengenai hasil yang telah dicapai.

Ucapan terima kasih peneliti sampaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan kelancaran bagi pelaksanaan kegiatan penelitian ini. disampaikan terima kasih kepada Dr. An an Chandrawulan, S.H., LL.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran. Ucapan terima kasih disampaikan pula kepada Prof. Dr. Tri Hanggono Achmad selaku Rektor Universitas Padjadjaran, Dr. Ayi Bahtiar, MSi. selaku Direktur Riset dan PPM Universitas Padjadjaran yang telah memberi kesempatan dan memfasilitasi penelitian ini.

Bandung, November 2016
Ketua Peneliti,

Dr. Nia Kurniati, S.H., M.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
RINGKASAN	iii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
BAB 1 : PENDAHULUAN	1
BAB 2 : TINJAUAN PUSTAKA	5
BAB 3 : TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	37
.....	
BAB 4 : METODE PENELITIAN	38
BAB 5 : HASIL DAN PEMBAHASAN.....	41
BAB 6 : RENCANA TAHAPAN BERIKUTNYA	57
BAB 7 : KESIMPULAN DAN SARAN	58
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	61

DAFTAR GAMBAR

		Hlm
1. Gambar 1	: Jumlah tanah wakaf di seluruh Indonesia	8
2. Gambar 2	: Peneliti mengunjungi Badan Wakaf Indonesia, menemui Nara Sumber Direktur Eksekutif Badan Wakaf Indonesia	15
3. Gambar 3	: Penggunaan tanah wakaf	45
4. Gambar 4	Wakaf Produktif property menara 165 ESQ, Jakarta TB Simatupang Jakarta	46
5. Gambar 5	: Rencana pengembangan asset wakaf tanah Masjid Baitul Muchlisin, Gatot Subroto, Jakarta	46
6. Gambar 6	: Rencana pengelolaan wakaf produktif Nazhir Said Naum di Tanah Abang Jakarta	47
7. Gambar 7	: Kontribusi wakaf di bidang pendidikan	48
8. Gambar 8	: Kontribusi wakaf di bidang kesehatan.	48
9. Gambar 9	Skema wakaf produktif untuk benda tidak bergerak	51

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1 : Instrumen Pedoman wawancara..... 61
2. Lampiran 2 : Personalia tenaga peneliti beserta kualifikasinya..... 62
3. Lampiran 3 : Artikel dari hasil penelitian yang akan dipublikasikan pada
Jurnal Nasional Terakreditasi

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Wakaf sebagai salah satu lembaga Islam telah lama dikenal dan hidup dalam masyarakat Indonesia. Namun praktik dan pengembangan wakaf yang selama ini berjalan di masyarakat masih sangat bersifat konvensional, dimana pada umumnya wakaf hanya ditujukan untuk mendukung sarana dan prasarana ibadah ritual semata, seperti pembangunan tempat ibadah dan pengelolaan pesantren.¹ Persoalan wakaf di Indonesia merupakan persoalan klasik yang sampai saat ini masih dihadapkan pada berbagai permasalahan, antara lain pendayagunaannya masih belum optimal, masih dijumpainya tanah wakaf yang belum berkepastian hukum, dan masih dijumpai lenyapnya sejumlah harta benda wakaf di berbagai daerah di hampir seluruh Indonesia yang diakibatkan oleh peralihan-peralihan hak atas benda wakaf, dan perubahan-perubahan dalam peruntukannya.

Lembaga wakaf merupakan potensi ekonomi dalam Islam sangat erat kaitannya dengan masalah sosial ekonomi masyarakat. Wakaf mempunyai peran dalam pendistribusian kesejahteraan kepada masyarakat disamping lembaga zakat, infaq, dan sedekah. Wakaf di negara tetangga, sudah berkembang dan mampu memberi kontribusi terhadap persoalan-persoalan ekonomi dan sosial. Di negara tetangga pengelolaan wakaf secara produktif telah berhasil dilaksanakan, antara lain di negara Uni Emirat Arab (UEA) antara lain Dubai, dan Republik Arab Mesir (sering disebut Mesir) serta Singapore. Di Mesir, harta wakaf berbentuk gedung-gedung dan tanah-tanah pertanian yang disewakan atau dibagi-bagi pengolahannya pada orang-orang yang bersedia mengerjakannya dengan sistem bagi hasil, pemberian saham-saham diberbagai bidang usaha². Perguruan tinggi ternama di Kairo, yaitu Universitas Al Azhar dibiayai oleh pengelolaan harta hasil wakaf.³ Mahasiswa dari luar Mesir, yang belajar di universitas tersebut juga memperoleh beasiswa dari hasil wakaf tersebut.⁴ Di negara Singapura, perusahaan *Waress Investments Pte Ltd* yang berdiri sejak tahun 2001 telah mengembangkan bidang manajemen dan administrasi wakaf, serta baitulmal, melalui misi sosialnya dan pendidikan. Di Dubai benda wakaf yang meliputi benda tidak bergerak berupa tanah dan benda bergerak dikelola oleh sebuah lembaga independence yang dikenal dengan

¹Uswatun Hasanah, *Wakaf dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*, (Jakarta : Badan Wakaf Indonesia, 2008), hlm. 1

²“Wakaf di Singapura dan Mesir”, dalam *Majalah Sharing*, (Edisi 52, Thn V, April 2011): 19.

³*Ibid.* Lihat juga Kementerian Agama Negara RI, *Model Pengembangan Wakaf Produktif*, hlm. 33.

⁴*Ibid.*