

**PRODUCTIVITY DEVELOPMENT FOR LAND OF WAQF BUILD BASED
COMMERCIAL BUILDING DEVELOPMENT OPERATE TRANSFER (BOY)**

**PENGEMBANGAN PRODUKTIVITAS TANAH WAKAF UNTUK PEMBANGUNAN
GEDUNG KOMERSIAL BERBASIS BUILD OPERATE TRANSFER (BOT)**

Nova Monaya*, Adi Sulistiyono, Burhanudin*****

Novamonaya76@yahoo.com

(Diterima pada: 01-01-2021 dan dipublikasikan pada:30-03-2021)

ABSTRACT

Waqf given to religious institutions was originally intended to support financial sources to play institutional activities in accordance with the objectives or purposes of their establishment. Waqf as regulated in the Waqf Law has the same rigidity as the same restrictions stipulated in the Islamic religious principles which limit and prohibit waqf objects to be gifted, sold, bought and inherited. This situation has an impact on the difficulty of religious institutions, especially foundation-based education, which is born with waqf objects to develop and enter free competition. This research is intended to find a solution to the legal vacuum on the productivity of waqf objects which becomes a burden to the manager, by reconstructing the rigidity of the waqf land using the BOT model as carried out between the government or other private institutions. in order to increase the productivity of the waqf land. The research method is carried out through a normative juridical approach, by looking at the depth of rules and principles that regulate and relate to the law of waqf, in addition to the sociological juridical approach by conducting indept interviews with waqf land managers, including waqf nazir, leaders of universities and Islamic education foundations established on waqf land.

Keywords: Productivity, Land of Waqf, BOT

ABSTRAK

Wakaf yang diberikan kepada lembaga keagamaan pada mulanya dimaksudkan untuk mendukung sumber keuangan untuk memutar aktifitas kelembagan sesuai dengan tujuan ataupun maksud pendiriannya. Wakaf sebagaimana telah diatur pada Undang-Undang Wakaf memiliki rigiditas sebagaimana pembatasan yang sama diatur dalam Kaidah agama Islam yang membatasi dan melarang benda wakaf untuk dihibahkan, dijual belikan dan diwariskan. Keadaan ini berdampak kepada sukarnya lembaga keagamaan khususnya pendidikan berbasis yayasan yang dilahirkan dengan benda wakaf berkembang dan memasuki persaingan bebas. Penelitian ini dimaksud mencari solusi dari kekosongan hukum terhadap produktifitas benda wakaf yang justru menjadi beban bagi pengelola, dengan merekonstruksi rigiditas tanah wakaf dengan model BOT sebagaimana dilakukan antara pemerintah atau lembaga swasta lain agar dapat meningkatkan produktifitas tanah wakaf. Metode penelitian dilakukan melalui pendekatan yuridis normatif, dengan melihat kedalaman kaidah dan asas yang mengatur dan berhubungan dengan hukum wakaf, disamping pendekatan yuridis sosiologis dengan melakukan *indept interview* kepada pengelola tanah wakaf antara lain nazir wakaf, pimpinan perguruan dan yayasan pendidikan islam yang didirikan diatas tanah wakaf.

Kata Kunci : Produktivitas, Tanah Wakaf, BOT

*Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

**Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

***Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

A. Pendahuluan

Sebagai usaha pembangunan nasional guna mewujudkan kehidupan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Dasar 1945, tanah menjadi salah satu modal utama atau wadah dalam pelaksana pembangunan dan menjadi faktor produksi untuk menghasilkan berbagai komoditas perdagangan yang diperlukan guna meningkatkan pendapatan bangsa.¹

Indonesia memiliki daratan (tanah) yang sangat luas² yang menjadi bagian dari kekayaan sumber daya alam (natural resources) guna mendukung pembangunan di dalam negeri. Sejalan dengan perkembangan zaman dan era globalisasi yang begitu pesat dalam pembangunan di berbagai bidang, menjadikan tanah sebagai modal yang paling utama kedudukannya dalam kehidupan masyarakat.

Pengaturan mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai payung hukum dari hukum tanah dan segala yang berhubungan dengan tanah, dan ditindaklanjuti oleh berbagai peraturan perundangan-undangan

lainnya.

Hal menyangkut tanah yang bersandar pada hukum agama sebagaimana dimaksud dalam konsideran UUPA tersebut adalah mengenai perwakafan tanah.³

Ajaran wakaf di bumi Nusantara terus berkembang terbukti dengan banyaknya masjid-masjid bersejarah yang dibangun di atas tanah bersejarah yang dibangun di atas tanah wakaf. Hal ini terjadi karena kedudukan wakaf sebagai ibadah diharapkan sebagai tabungan orang yang telah mewakafkan hartanya (wakif) sebagai bekal di hari akhirat kelak⁴

Dalam konsideran UU Nomor 41 Tahun 2004 mengenai wakaf juga dijelaskan bahwa langkah strategis untuk meningkatkan kesejahteraan umum, diperlukan juga untuk meningkatkan peran wakaf dalam kedudukannya sebagai pranata keagamaan yang tidak hanya memiliki tujuan untuk menyediakan macam-macam sarana ibadah dan sosial, tetapi juga menjadi potensi kekuatan ekonomi yang pada akhirnya dapat diarahkan pada kemajuan kesejahteraan umum, maka dirasa perlu dilakukan atau dibuat sistem pengembangan dan pemanfaatan tanah wakaf yang tetap harus sesuai dengan prinsip syariah

¹ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Keni Media, Bandung, 2012, hlm. 25

²http://www.datastatistikindonesia.com/porta/index.php?option=com_tabel&kat=1&idta

[bel=117&Itemid=165](#) (diakses pada tanggal 5/12/2013 Pukul 11.47 W.I.B)

³ H. Taufik Hamami, 2003, *Perwakafan Tanah (Dalam Politik Hukum Agraria Nasional)*, Jakarta, Tatanusa, , hlm. 3

⁴ *Ibid.*

sebagai dasar konsepnya

Penduduk di Indonesia mayoritas muslim dengan bentang wilayah setara dengan bentang Eropa, dengan luas tersebut potensi wakaf Indonesia sangatlah besar. Hingga kini, wakaf tanah yang ada di Indonesia yang telah berhasil didata tidak kurang 400 ribu persil dengan luas lebih dari 4 miliar meter persegi. Itu adalah aset wakaf riil, bukan lagi gambaran potensi. Namun demikian, sebagian besar aset wakaf itu digunakan untuk madrasah, masjid, dan kuburan yang manfaat pada sisi ekonominya terbatas.⁵

Berdasarkan data yang dihimpun BWI⁶, aset wakaf tanah yang tersebar di 33 wilayah di seluruh wilayah Indonesia jumlahnya sangat besar yakni mencapai 4.142.464.287,906 M².⁷ Namun demikian, potensi tersebut belumlah terkelola dengan konsep yang lebih produktif.

Pada kenyataannya, hampir semua wakif⁸ yang menyerahkan tanahnya kepada Nazhir⁹ tanpa menyertakan dana untuk membiayai operasional usaha produktif, hal tersebut tentunya jadi masalah dan hambatan serius dalam pengelolaan

wakafnya.

Sejatinya UU Wakaf Pasal 43 ayat (2) telah mengamanahkan pengelolaan wakaf produktif. Bahwa pengelolaan wakaf secara produktif itu bisa dilakukan dengan pembangunan rumah sakit komersil, pertambangan, pembangunan apartemen, hotel syariah, ruko, lapangan olahraga, gedung perkantoran, dan lain-lain, yang orientasi penggunaannya ataupun hasilnya tetap dialokasikan untuk kepentingan atau pengembangan umat muslim sebagai tujuan awalnya.¹⁰

Tanah wakaf dengan luas tanah yang besar serta berada pada lokasi yang strategis, memiliki potensi untuk dikembangkan dan dikelola dengan lebih produktif. Seperti halnya saat ini banyak wakaf tanah yang digunakan untuk mendirikan masjid atau mushola, sedangkan sisa tanah dari tanah wakaf tersebut masih luas, sisa lahan tersebut punya potensi untuk dimanfaatkan untuk meningkatkan produktifitas tanah wakaf seperti membangun gedung komersial seperti ruko atau gedung pertemuan untuk dikontrakan pihak lain. Penerimaan hasil dari hasil penyewaan gedung itu selanjutnya dapat digunakan guna memelihara

⁵ Al-Waqf, *Jurnal Ekonomi Islam*, Badan Wakaf Indonesia, Volume 1 Desember 2008. Hlm 1.

⁶ Menurut Pasal 1 ayat 7 UU Nomor 41 Tahun 2004 yaitu : "Badan wakaf Indonesia adalah lembaga independen untuk mengembangkan perwakafan di Indonesia." <http://bwi.or.id/index.php/in/tentang-wakaf/data-wakaf/data-wakaf-tanah.html>, (diakses pada tanggal 29 Februari 2016, pukul 14.00 WIB)

⁸ Pengertian Wakif, dalam PP Wakaf pasal 1 ayat (2) adalah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya.

⁹ Pengertian Nazhir dalam PP Wakaf pasal 1 ayat (4) adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

¹⁰ Bandingkan dengan Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Bunga Rampai Perwakafan*, Kemenag RI, Jakarta, 2006, hlm. 81

masjid, perawatan gedung wakaf yang sebelumnya sudah ada maupun untuk menopang kegiatan atau pemberdayaan ekonomi kecil atau lemah yang ada di sekitarnya.¹¹

Konsep pemanfaatan tanah wakaf sesungguhnya sudah umum dilakukan diberbagai negara seperti Singapura, Malaysia, Saudi Arabia, Mesir. Beberapa negara di timur tengah lain menerapkan konsep pemanfaatan tanah wakaf sebagai lahan produktif dengan melibatkan pihak pemilik modal yang membuat naskah perjanjian yang saling menguntungkan. Salah satu bentuk perjanjian yang dimaksud bisa dilakukan dengan sistem perjanjian *Build Operate and Transfer* (BOT).

Lazimnya, perjanjian BOT merupakan salah suatu konsep perjanjian kerjasama yang dilaksanakan antara pemegang hak atas benda atau dalam hal ini tanah baik pemerintah, swasta maupun perorangan dengan investor yang menyatakan bahwa pihak pemegang hak tanah (pemilik) memberikan hak kepada pihak investor untuk melaksanakan pembangunan selama masa perjanjian BOT dan segala manfaat ekonominya serta mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa (BOT) bangun guna serah berakhir.¹²

Dalam perjanjian dengan sistem BOT tersebut umumnya pemilik hak

eksklusif (pemerintah) atau pemilik lahan strategis (masyarakat/swasta) melimpahkan pembangunan proyeknya kepada pemilik modal (investor) untuk membiayai pembangunan dalam jangka waktu tertentu, kemudian pemilik modal diberi kewenangan untuk mengelola bangunan yang bersangkutan (hak konsesi) guna diambil manfaat ekonominya (atau dengan model pembagian keuntungan secara prosentase). Setelah lewat jangka waktu yang diperjanjikan, pengelolaan bangunan yang bersangkutan diserahkan kembali kepada pemilik lahan secara penuh.¹³ Dalam pelaksanaan perjanjian BOT diatas tanah wakaf harus memperhatikan batasan-batasan hak yang melekat pada tanah wakaf sebagaimana tercantum dalam dalam UU Wakaf Pasal 40 disebutkan bahwa harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang dijadikan jaminan, disita, dihibahkan, dijual, diwariskan, ditukar; atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

Penerapan sistem BOT untuk pembangunan gedung-gedung komersial diatas tanah wakaf di Indonesia masih sangat jarang diterapkan. Selain karena kurangnya pemahaman masyarakat khususnya nazirjuga karena adanya pembatasan hak-hak tertentu terhadap tanah wakaf.

Penerapan sistem BOT dalam pembangunan gedung komersial

¹¹ Achmad Djunaidi dan Thobieb Al-asyhar, 2005, *Menuju Era Wakaf Produktif*, Jakarta, Mitra abadi Press, Hlm. 11

¹²Keputusan Menteri Keuangan Nomor 246/KMK/04/1995 Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama

Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*)

¹³Andjar Pachta Wirana (et.al), *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1997, hlm. 2

ditanah wakaf kurang mendapatkan minat dari investor berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu, salah satunya kemungkinan akan menghadapi kendala yang secara konvensional (jaminan berupa tanah) disyaratkan oleh perbankan sehingga dana yang akan diberikan bank tidak akan diberikan jika tanpa jaminan yang cukup memadai.¹⁴

Selain itu tanah hak milik, tanah hak guna usaha, hak guna bangun (HGB), hak Pakai, dan hak pengelolaan juga dapat diwakafkan. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 42 Tahun 2006 mengenai Pelaksanaan Perundangan Wakaf, HGB dapat diwakafkan baik untuk selamanya maupun untuk sementara waktu. HGB yang diwakafkan sementara, dan dikelola oleh *nazhir* melalui perjanjian BOT dapat menimbulkan masalah hukum, terutama mengenai status perjanjian dan perlindungan hukum investor, khususnya ketika wakaf HGB itu berakhir lebih dulu daripada perjanjian BOT. Oleh karenanya harus ada keselarasan antara HGB dan dibuatnya naskah perjanjian tersebut.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, penulis memandang perlunya sebuah kajian mendalam yang dapat menjawab pertanyaan “bagaimana konsep pengembangan produktifitas tanah wakaf untuk pembangunan gedung

komersial dengan sistem BOT?”

B. Konsep Pengembangan Produktivitas Tanah Wakaf Untuk Pembangunan Gedung Komersial dengan Sistem BOT

Pengelolaan wakaf produktif merupakan konsep baru dalam perkembangan perwakafan Indonesia. Selama ini pengelolaan wakaf masih bersifat konvensional dan tradisional yang peruntukannya terbatas guna keperluan sarana sosial keagamaan dan peribadatan. Hal tersebut mengakhibatkan harta wakaf berupa tanah yang jumlahnya cukup banyak belum dapat berpengaruh besar bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat.¹⁵

Tanah Wakaf merupakan hak atas tanah yang diwakafkan oleh pihak wakif untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan secara umum menurut syariah.¹⁶

Waqif adalah pihak yang mewakafkan¹⁷ dengan melakukan Ikrar wakaf yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW) baik secara lisan ataupun tertulis mengenai harta benda yang tidak bergerak berupa tanah yang akan diwakafkan kemudian dituangkan dalam akta ikrar wakaf (AIW) atau akta pengganti akta ikrar wakaf (APAIW).

¹⁴ Anita Kamilah, *op. cit* hlm. 167

¹⁵ Rozalinda, *Manajemen Wakaf Produktif*, Cetakan ke-1, PT.Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015. Hal vi.

¹⁶ Surat Edaran Nomor SE-10/KN/2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Inventarisasi Dan Penilaian Tanah Wakaf

¹⁷ Miftahul Huda, 2015, *Mengalirkan Manfaat Wakaf, Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*, Gramata Publishing, Bekasi. Hlm. 38

Ikrar inilah yang menjadi peruntukkan mengenai pendayagunaan tanah wakaf dan harus sudah dimuat didalam akta ikrar wakaf. Suatu ikrar wakaf yang dicantumkan dalam akta ikrar wakaf, tidak dapat dibatalkan diubah peruntukannya semaunya oleh nazhir.

Hak atas tanah yang dapat diwakafkan menurut Pasal 17 PP Wakaf

Pasal 17

- (1) Hak atas tanah yang dapat diwakafkan terdiri dari:
 - a. Hak milik atas tanah baik yang sudah atau belum terdaftar;
 - b. Hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai di atas tanah negara;
 - c. Hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan atau hak milik wajib mendapat izin tertulis pemegang hak pengelolaan atau hak milik;
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun.

Apabila wakaf dengan status tanah hak guna bangunan ataupun hak pakai yang berada diatas tanah bersetatus hak milik pribadi atau hak pengelolaan ditujukan sebagai wakaf selamanya, maka dalam prosesnya harus dilakukan pelepasan hak pengelolaan atau hak milik oleh pemegang haknya. Hal lainnya hak atas tanah yang diwakafkan haruslah dimiliki atau dikuasai oleh Wakif secara sah serta bebas dari kemungkinan sitaan, perkara, tidak dijaminakan, dan sengketa.

Pada penjelasan diatas maka hak atas tanah yang dapat diwakafkan menurut UU Wakaf dan PP Wakaf

tidak hanya hak milik saja melainkan hak atas tanah lain pun bisa untuk diwakafkan karena sifatnya bukan hanya untuk selama-lamanya atau abadi tapi juga untuk jangka waktu tertentu.

Pada kenyataannya, pengembangan pemberdayaan aset wakaf terasa lebih sulit dibandingkan pemberdayaan terhadap hak-hak atas tanah lainnya terutama terhadap kebutuhan dana yang besar. Larangan penjaminan, sita, hibah, jual, waris, tukar menukar atau pengalihan hak yang melekat pada tanah wakaf memberikan keterbatasan ruang gerak bagi nazir untuk mendapatkan akses pembiayaan bagi pengembangan maupun pemberdayaan tanah wakaf. Demikian halnya bagi pemilik modal dalam hal ini Bank, tidak mungkin menerima tanah wakaf sebagai suatu jaminan dalam fasilitas pembiayaan.

Di Indonesia harus diakui masih sedikit nazhir yang paham atas fungsi dan perannya sebagai nazhir, bahkan tidak jarang kita dapat temui nazhir yang kurang paham hukum perwakafan, termasuk kurang memahami hak dan kewajibannya serta potensi atas pengembangan tanah wakaf yang diharapkan dapat memberi kesejahteraan pada umat, tetapi sebaliknya justru biaya pengelolaannya terus-menerus tergantung pada zakat, infaq dan shadaqah dari masyarakat.

Sejauh ini campur tangan pemerintah terhadap perwakafan hanya pada aspek pencatatan dan pengawasan pemeliharaan agar sesuai dengan tujuan dan maksud

wakaf.¹⁸ Untuk memajukan dan mengembangkan perwakafan nasional, pemerintah membentuk BWI berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 75/M Tahun 2007 tentang kepengurusan BWI periode 2007 – 2010. Dengan berdirinya BWI diharapkan perwakafan di Indonesia mampu berkembang lebih baik lagi, terutama dalam melakukan pembinaan, pengawasan nazir, serta pengelolaan wakaf itu sendiri, terutama dalam melakukan pembinaan, pengawasan nazir serta pengelolaan wakaf itu sendiri.¹⁹

Paradigma wakaf produktif harus ditujukan pada pengembangan wakaf dan optimalisasi potensi wakaf dari sisi ekonomi, hal tersebut saat ini telah termuat dalam UU Wakaf yang mengatur mengenai berbagai hal yang memungkinkan wakaf dikelola secara produktif, oleh karena itu mengembangkan wakaf produktif di Indonesia saat ini secara hukum sudah memiliki payung hukum yang jelas. Adapun untuk model pengelolaan wakaf produktif menurut Muhammad Syafi'i Antonio, pemberdayaan wakaf yang ditandai dengan ciri utama, yaitu: pola manajemen wakaf harus terintegrasi, asas kesejahteraan nazir serta asas transformasi serta tanggungjawab.²⁰ Untuk bisa mengoptimalkan pengelolaan asset wakaf ke arah produktif, perlu adanya persamaan persepsi atau sudut pandang tentang apa dan bagaimana pengembangan wakaf di Indonesia. Sebab, selama ini

pemahaman masyarakat masih berbeda-beda dalam masalah perwakafan.²¹

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ("UU Rusun") membuka peluang untuk membangun gedung komersial diatas tanah wakaf karena terpisahnya hak kepemilikan tanah dan bangunan gedung dengan sertipikat kepemilikan bangunan gedung, sebagaimana bunyi pasal 1 ayat 12 :Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung sarusun yang selanjutnya disebut SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa".

Penerapan ketentuan pendayagunaan tanah wakaf untuk gedung hunian berpotensi mengubah paradigma keterbatasan pemanfaatan tanah wakaf ke arah pendayagunaan dengan nilai ekonomis yang jauh lebih tinggi. Hal ini juga memberikan wacana mengenai kemungkinan pembangunan gedung komersial diatas tanah wakaf.

Kegiatan investasi yang dilaksanakan oleh BWI dalam upaya mengembangkan, mendayagunakan dan memberi nilai tambah ekonomi, serta meningkatkan nilai manfaat sosial atas harta wakaf diantaranya ditujukan pada sektor riil yang menguntungkan sesuai target market dan risk acceptance criteria. Kegiatan tersebut dijalankan dengan menggunakan dana wakaf yang

¹⁸ Rozalinda, *op. cit.*, hlm.245

¹⁹ Rozalinda, *ibid.*, hlm. 409

²⁰ Jaih Mubarak, 2008, *Wakaf Produktif*, Simbiosis Rekatama Media, Bandung, Hlm. 16.

²¹ Abdullah Ubaid Matraji, *Membangkitkan Perwakafan di Indonesia*, dalam <http://bwi.or.id/index.php/ar/-/237-membangkitkan-perwakafan-di-indonesia> diakses pada 27 Februari 2016

dihimpun sesuai program wakaf umum dan atau program wakaf khusus, serta dapat juga dilakukan penghimpunan dana dengan pola kerjasama investasi yang bersifat komersial dari para investor menggunakan pola musyarakah, ijarah, dan pola investasi komersial lainnya sesuai syariah (misalnya pola BOT).²²

Perjanjian BOT adalah salah satu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang mana kontraktor harus menyediakan sendiri pendanaan untuk proyek tersebut, juga kontraktor harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Kontraktor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkan untuk selama waktu tertentu.²³

Pembiayaan dengan model BOT ini akan mencakup dari studi kelayakan, pengadaan barang, pembiayaan, sampai dengan pengoperasian. Sebagai gantinya pada kontraktor diberikan hak konsesi untuk jangka waktu tertentu guna mengambil manfaat ekonominya serta pada akhirnya mengembalikan semua aset tersebut pada pemerintah pada saat berakhirnya masa konsesi.²⁴

BOT memiliki masa konsesi yaitu masa bagi pihak swasta untuk mengoperasikan proyek selama beberapa tahun (misalnya selama 20 tahun), selama waktu tersebut dapat

memungut hasil atau imbalan jasa karena telah membangun proyek itu. Sistem BOT *agreement* merupakan perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang memiliki hak atas tanah menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk didirikan suatu bangunan komersial di atasnya oleh pihak kedua. Selanjutnya pihak investor/pembangun berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan itu untuk jangka waktu tertentu, bisa dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua juga wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial yang telah dibangun dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.

Dari sisi pembiayaan, konsep dasar BOT adalah suatu bentuk pembiayaan proyek pembangunan yang pembiayaannya harus ditanggung oleh kontraktor, kontraktor juga harus menanggung pengadaan material, peralatan, jasa lain yang dibutuhkan untuk kelengkapan proyek. Kontraktor ataupun investor diberikan hak untuk mengoperasikan dan mengambil manfaat ekonominya sebagai penggantian atas semua biaya yang telah dikeluarkannya selama waktu tertentu yang telah diperjanjikan. Berdasarkan pengertian tersebut BOT Agreement di atas, memiliki unsur-unsur sebagai berikut :²⁵

- a. *Owner* (pemilik tanah);
- b. investor (penyandang dana);
- c. Tanah;

²² Tim Depag, *Pedoman Pengelolaan Wakaf Uang*, Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Jakarta, 2008, hlm 55.

²³ Anita Kamilah, *op. cit.*, hlm 115

²⁴ Budi Santoso, 2008, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT (Build Operate Transfer)*, Genta Press, Jakarta, 2008, hlm. 5.

²⁵ Anita Kamilah, *op. cit.*, hlm.115.

- d. Bangunan komersial;
- e. Jangka waktu operasional;
- f. Penyerahan (transfer).

BOT adalah suatu konsep yang mana proyek dibangun atas biaya sepenuhnya perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta atau kerjasama dengan BUMN dan setelah dibangun dioperasikan oleh investor dan setelah tahapan pengoperasian selesai sebagaimana ditentukan dalam perjanjian BOT, kemudian dilakukan pengalihan proyek tersebut pada pemilik proyek.²⁶

Dengan memahami pengertian BOT secara baik maka akan dapat dipertimbangkan untung serta ruginya mengadakan proyek pembangunan infrastruktur dengan sistem BOT dibandingkan dengan model pembangunan yang lain.

Pengembangan produktifitas tanah wakaf dapat ditawarkan konsep dimana antara hubungan pihak pemilik tanah dan bangunan gedung terhadap pengguna bangunan gedung, perlu dilakukan sebuah perbuatan hukum untuk menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak tersebut misalnya konsep pembangunan gedung komersial berbasis BOT. Bentuk perbuatan hukum sangat bergantung pada kesepakatan masing-masing pihak. Dengan dilandasi asas kebebasan berkontrak sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1338 KUH Perdata, pada dasarnya para pihak dapat membentuk berbagai macam model hubungan hukum. Namun demikian dalam konteks hubungan antara pihak pemilik tanah

dan bangunan gedung dan pengguna bangunan didasarkan pada model hubungan hukum antara pemilik gedung dalam hal ini nazir dengan kontraktor sebagai investor.

Bentuk perbuatan hukum sebagaimana di atas termasuk kedalam perjanjian tak bernama yang diatur di dalam KUH Perdata, karakteristik dasar dari perjanjian BOT ini adalah pihak yang satu memberikan kepada pihak lainnya suatu kenikmatan kebendaan selama waktu tertentu dengan imbalan berupa pembayaran kepada pihak yang memberikan. Selain itu, terdapat karakter khusus yang membedakan antara bentuk perjanjian sewa dengan perjanjian umumnya yang terdapat pada buku III BW, dimana di dalam perjanjian BOT seolah-olah bangunan gedung yang dibangun berdasarkan BOT memiliki sifat hak kebendaan yang dapat dipertahankan kepada tidak hanya nazir namun juga kepada pihak lain termasuk untuk dijamin. Hal ini merupakan konsekuensi dari ketentuan Pasal 1576 KUH Perdata yang menyatakan bahwa dengan dijualnya atau disewakannya objek BOT tidaklah diputuskan hubungan hukum antara investor dengan nazir dan mengenai hal tersebut harus diatur dalam perjanjian BOT.

Dalam model hubungan hukum antara investor/kontraktor, nazir dan pengguna bangunan gedung, baik dengan cara membeli atau menyewa tetap memberikan jaminan hukum yang memadai dengan menguatkan hubungan dalam perjanjian BOT

²⁶ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 7.

sebagai hakyang sifatnya perseorangan sekaligus memiliki sifat kebendaan.

Penerapan konsep pembangunan gedung diatas tanah wakaf berbasis BOT sudah dilaksanakan dalam pembangunan Gedung Raudha yang berdiri di atas tanah bersertifikat wakaf atas nama nazir badan hukum yaitu Yayasan Raudhatul Muta'allimin di wilayah Jakarta Selatan. Yayasan selaku nazir wakaf awalnya membangun gedung tersebut dengan dana sendiri. Tetapi karena kekurangan dana, pembangunan tidak selesai. Kemudian pengurus bekerja sama dengan investor untuk menyelesaikan pembangunan berbasis BOT dengan pemberian hak-hak tertentu kepada investor. Investor membiayai pembangunan gedung, menggunakannya selama 35 tahun, lalu setelah itu menyerahkan kepemilikan gedung dan pengelolaannya kepada nazir. Kompensasi lainnya nazir memperoleh uang sewa Rp.1,2 miliar per tahun. Nilai sewa pun bertambah setiap tahun mengikuti laju inflasi. Pembangunan gedung berjalan selama 6 tahun, dimulai dari tahun 2004-2010. Setelah pihak investor menyelesaikan pembangunan gedung, maka sebagai kompensasi pihak investor berhak memperoleh keuntungan dari hasil penyewaan gedung tersebut. Setelah masa atauwaktu kerjasama itu berakhir, maka nazir berhak mengelola sendiri gedung itu, maka bentuk wakaf produktif tersebut benar-benar akan terasa. Dengan penghasilan per-tahun mendekati 1 miliar rupiah, yayasan

selaku nazir berhasil mempertahankan eksistensi madrasah yang dikelolanya di pusat kota Jakarta. Bahkan, semua anak didik kelas 1 RA, MI, dan MTs dibebaskan dari pembayaran biaya sekolah.²⁷

C. Kesimpulan

Terkait dengan pengembangan produktivitas tanah wakaf, salah satu konsep yang dapat ditawarkan adalah membangun hubungan hukum yang saat ini lazim digunakan di dunia bisnis/komersial, terutama di dalam sektor pembangunan infrastruktur, termasuk di dalamnya bangunan gedung. Hubungan hukum tersebut adalah konsep pembangunan gedung komersial berbasis perjanjian BOT di atas tanah wakaf, gagasan ini dilatarbelakangi keinginan untuk melakukan kerjasama antara nazir dengan investor. Keberadaan BOT ini, ditujukan untuk menyasiasi kekurangan modal dari nazir untuk membangun infrastruktur yang diperlukan bagi pembangunan gedung komersial diatas tanah wakaf, seperti Rusun, pusat perbelanjaan, pasar, sekolah, sarana prasarana olah raga dan lainnya.

Seluruh hasil dari kerjasama pembangunan gedung komersial diatas tanah wakaf mendatangkan manfaat ekonomi yang jauh lebih besar bagi nazir untuk keperluan peruntukan wakaf sesuai dengan niat pewakif.

Dalam konteks ini maka perjanjian BOT, merupakan sebuah bentuk alas hak (rechts title) dari pembangunan bangunan gedung

27

<http://www.bwi.or.id/index.php/en/publikasi/kisah-sukses-wakaf-produktif/1611-berkat->

investor-wakaf-ini-hasilkan-lebih-dari-rp1-m.html, diakses pada tanggal 24 Februari 2016, Pukul 19.28 WIB

untuk memiliki hak bangunan gedung dalam jangka waktu tertentu, sebelum dialihkan kepada nazir, dimana setelah kontraktor/investor selesai sesuai jangka waktu perjanjian BOT seluruh keuntungan, hak-hak

dan bangunan gedung berikut sarana prasarana lainnya yang menjadi objek perjanjian BOT menjadi aset wakaf yang dikelola oleh nazir sepenuhnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku.

- A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, Bandung : Mandar Maju.
- Abdul Halim, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, Tangerang : Ciputat Press, 2005.
- Achmad Djunaidi dan Thobieb Al-asyhar, *Menuju Era Wakaf Produktif*, Jakarta : Mitra abadi Press, 2005.
- Andjar Pachta Wirana, *et.all, Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 1997.
- Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian dan Hukum Publik)*, Bandung : Keni Media, 2012.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*, Jakarta: BHPN, 1997.
- Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Dengan Model BOT (Build Operate Transfer)*, Jakarta : Genta Press, 2008.
- Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Bunga Rampai Perwakafan*, Jakarta : Kemenag RI.
- Direktorat Pemberdayaan Wakaf, *Panduan Bantuan Pemberdayaan Wakaf Produktif*, Direktorat Jenderal Bimbingan Departemen Agama RI, 2008.
- H. Taufik Hamami, *Perwakafan Tanah (Dalam Politik Hukum Agraria Nasional)*, Jakarta, Tatanusa, 2003.
- Jaih Mubarak, *Wakaf Produktif*, Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2008.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 246/KMK/04/1995 Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate And Transfer*)
- Miftahul Huda, *Mengalirkan Manfaat Wakaf, Potret Perkembangan Hukum dan Tata Kelola Wakaf di Indonesia*, Bekasi : Gramata Publishing, 2015.
- Rozalinda, *Manajemen Wakaf Produktif*, Cetakan ke-1, Jakarta : PT.Rajagrafindo Persada, 2015.
- Tholhah Hasan, *Perkembangan Kebijakan Wakaf di Indonesia*, Republika, 2008.
- Tim Depag, *Pedoman Pengelolaan Wakaf Uang*, Direktorat Pemberdayaan Wakaf Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam, Jakarta, 2008.

B. Jurnal, Media dan internet

- Abdullah Ubaid Matraji, *Membangkitkan Perwakafan di Indonesia*, dalam <http://bwi.or.id/index.php/ar/-/237-membangkitkan-perwakafan-di-indonesia> diakses pada 27 Februari 2016
- Al-Waqf, *Jurnal Ekonomi Islam*, Badan Wakaf Indonesia, Volume 1 Desember 2008.

<http://bwi.or.id/index.php/in/tentang-wakaf/data-wakaf/data-wakaf-tanah.html> (diakses pada tanggal 29 Februari 2016, pukul 14.00 WIB)

<http://www.bwi.or.id/index.php/en/publikasi/kisah-sukses-wakaf-produktif/1611-berkat-investor-wakaf-ini-hasilkan-lebih-dari-rp1-m-.html>

http://www.datastatistikindonesia.com/portal/index.php?option=com_tabel&kat=1&idtabel=117&Itemid=165 (diakses pada tanggal 5/12/2013 Pukul 11.47 W.I.B)