



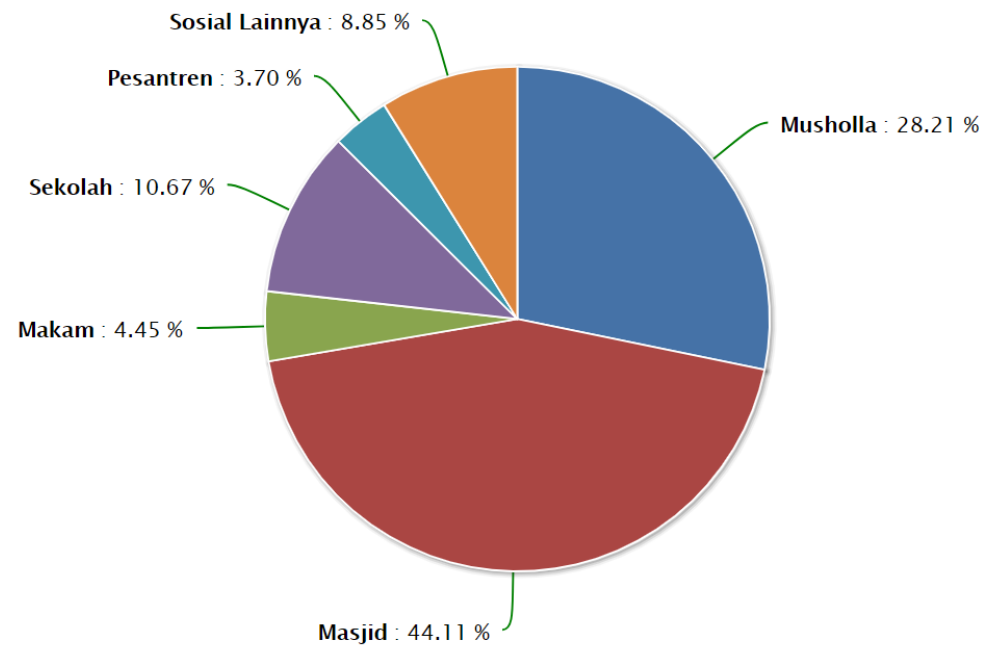
# Problema Hukum Pengelolaan Wakaf di Indonesia

*Dr. Yuli Yasin, Lc., MA*

*Wakil Ketua Badan Wakaf Indonesia (BWI)*

Data Tanah Wakaf 

PENGUNAAN TANAH WAKAF

 405.173 Lokasi

Jumlah Tanah Wakaf

 54.179,53 Ha

Luas Tanah Wakaf

 59,60 %

Bersertifikat

2

A large, light green thought bubble with a white-to-green gradient, centered on a background of two shades of green. The bubble has a soft shadow and is connected to the bottom by three smaller, overlapping circles of the same color. The text 'Wakaf di Singapura' is written in a black, sans-serif font inside the bubble.

Wakaf di Singapura

Wakaf masjid  
dimodifikasi  
menjadi  
apartemen &  
pusat belanja  
plus perkantoran





## ALIAS VILLAS

Nestled within the prestigious District 10, along Jalan Haji Alias off Sixth Avenue, and built on land belonging to Wakaf Al-Huda, **Alias Villas** is a truly unique property development, conceptualised and built through the use of innovative solutions to unlock the value. Designed by award-winning Singapore based firm, Aamer Architects, Alias Villas takes pride in its prestigious location in the heart of Bukit Timah and proximity to nature. Revenue from the development – projected to increase from \$600 to more than \$700,000 per year – is to support and maintain the boutique mosque next to it, Masjid Al-Huda.



Wakaf di Mesir

Lahan pertanian seluas 2 juta meter persegi



120 ribu perumahan dan perkantoran





22 syirkah dan bank sebagai pendiri dan pemilik saham







للأخبار العاجلة أرسل FN على 1666 أرسل الفجر على 9999 mobinil رسالة فاضية لـ 4529

الفجر





Wakaf di Kuwait



# Tower salsabil









Wakaf di Saudi Arabia



# Shaza Hotel Riyadh



# Zamzam Tower




Mengapa Berbeda?



Fiqh  
Wakaf

Profesionalitas  
Nazhir

Skema  
Pengelolaan



Ruislagh/ *Istibdal*

# UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

## BAB IV

### PERUBAHAN STATUS HARTA BENDA WAKAF

#### Pasal 40

Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

- a. dijaminkan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. dijual;
- e. diwariskan;
- f. ditukar, atau dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.

## Pasal 41

- (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 dan 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.

Ketentuan mengenai perubahan status harta benda wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.



# PP NO. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Wakaf

## BAB VI PENUKARAN HARTA BENDA WAKAF

### Pasal 49

- (1) Perubahan status harta benda wakaf dalam bentuk penukaran dilarang kecuali dengan izin tertulis dari Menteri berdasarkan pertimbangan BWI.
- (2) Izin tertulis dari Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diberikan dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. perubahan harta benda wakaf tersebut digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundangan dan tidak bertentangan dengan prinsip Syariah;
  - b. harta benda wakaf tidak dapat dipergunakan sesuai dengan ikrar wakaf;
  - atau c. pertukaran dilakukan untuk keperluan keagamaan secara langsung dan mendesak.

(3) Selain dari pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), izin pertukaran harta benda wakaf hanya dapat diberikan jika:

- a. pengganti harta benda penukar memiliki sertifikat atau bukti kepemilikan sah sesuai dengan peraturan perundangundangan; dan
- b. nilai harta benda penukar lebih tinggi atau senilai dan seimbang dengan harta benda wakaf.

(4) Nilai tukar yang seimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditetapkan oleh Bupati/Walikota berdasarkan rekomendasi tim penilai yang anggotanya terdiri dari unsur:

- a. pemerintah daerah kabupaten/kota;
- b. kantor pertanahan kabupaten/kota;
- c. Majelis Ulama Indonesia (MUI) kabupaten/ kota.
- d. kantor Departemen Agama kabupaten/kota; dan
- e. Nazhir tanah wakaf yang bersangkutan.





# UU No. 48 tahun 1946 Tentang Pengelolaan Wakaf (Mesir)

UU yang merupakan hasil rembuk para ulama, fuqaha, dan para ahli hukum ini menggariskan beberapa poin penting, di antaranya:

- Tidak boleh ada pembatalan wakaf, perubahan peruntukan, atau menukar aset wakaf dengan yang lain (*istibdal*) kecuali dengan izin dari pengadilan agama;
- Memperbolehkan penukaran aset wakaf, memberdayakan hasil dari pengelolaan wakaf untuk mengembangkan aset wakaf itu sendiri, dan memperbolehkan mengganti peruntukan aset wakaf sesuai dengan kebutuhan masyarakat;
- Pengadilan boleh menggunakan uang pengganti (*mal badal*) untuk membeli aset wakaf baru atas dasar permintaan yang berwenang, atau menginvestasikan uang pengganti tersebut dengan cara-cara yang dibenarkan syari'at.



**Penggantian Nazhir**

# UU No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

## Pasal 49

(1) Badan Wakaf Indonesia mempunyai tugas dan wewenang:

- a. Melakukan pembinaan terhadap Nazhir dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf;
- b. Melakukan pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf berskala nasional dan internasional;
- c. Memberikan persetujuan dan/atau izin atas perubahan peruntukan dan status harta benda wakaf;
- d. **Memberhentikan dan mengganti Nazhir;**
- e. Memberikan persetujuan atas penukaran harta benda wakaf;
- f. Memberikan saran dan pertimbangan kepada Pemerintah dalam penyusunan kebijakan di bidang perwakafan.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Badan Wakaf Indonesia dapat bekerjasama dengan instansi Pemerintah baik Pusat maupun Daerah, organisasi masyarakat, para ahli, badan internasional, dan pihak lain yang dipandang perlu.

# PBWI NO. 3 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penggantian Nazhir Benda Wakaf Tidak Bergerak Berupa Tanah

## BAB III PENGGANTIAN NAZHIR HARTA BENDA WAKAF TIDAK BERGERAK BERUPA TANAH

### Pasal 3


- (1) Dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf, Nazhir diberhentikan dan diganti dengan Nazhir lain apabila Nazhir yang bersangkutan:
- a. meninggal dunia;
  - b. berhalangan tetap;
  - c. mengundurkan diri;
  - d. tidak melaksanakan tugasnya sebagai Nazhir dan/atau melanggar ketentuan larangan dalam pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e. dijatuhi hukuman pidana oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - f. bubar atau dibubarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk Nazhir organisasi atau Nazhir badan hukum;
  - g. diberhentikan oleh BWI.
- (2) Pemberhentian dan penggantian Nazhir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh BWI.
- (3) Dalam hal terjadi penggantian Nazhir, BWI menerbitkan surat keputusan BWI tentang penggantian Nazhir.
- (4) Berdasarkan surat keputusan BWI tentang penggantian Nazhir, Nazhir wajib mengurus surat pengesahan Nazhir baru di KUA setempat.



# UU No. 8 Tahun 2018 (Emirat Sharjah)

## Pasal 47

Jika Nazhir tidak melaksanakan fungsinya, atau melakukan pelanggaran, atau tidak menyampaikan laporan tahunan kepada Departemen Wakaf, maka Departemen diperkenankan untuk mengajukan kasus kepada Pengadilan agar Departemen dijadikan nazhir pendamping atau memberhentikan nazhir dan menunjuk Departemen sebagai nazhir.



**Penggunaan Aset  
Wakaf oleh Negara**

# UU no. 80 tahun 1971 Tentang pembentukan Badan Wakaf Mesir

Tugas pokok:

Mengelola, mengembangkan dan menginvestasikan aset wakaf sehingga menjadi aset yang produktif dengan hasil optimal.

Menyerahkan hasilnya kepada kementrian wakaf untuk didistribusikan sesuai peruntukan yang digariskan oleh para wakif.

Badan Wakaf Mesir adalah sebuah lembaga yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemberdayaan aset wakaf atas nama kementerian wakaf.

Badan Wakaf ini memiliki kantor cabang di seluruh provinsi Mesir.

## Hutang Negara

Mendata hutang Negara atas penggunaan aset wakaf.

Dari hasil pendataan tersebut diketahui bahwa hingga awal tahun 1980 hutang Negara mencapai 80 juta Pound Mesir ( $\pm$  16 miliar rupiah).

Badan Wakaf membentuk tim bersama Kementrian Keuangan yang menegaskan kewajiban Negara untuk mengembalikan dana wakaf.

Hingga saat ini Badan Wakaf telah berhasil mendapatkan 20 juta Pound Mesir ( $\pm$  4 miliar Rupiah), sementara sisanya masih dalam proses.

# Uu no 209 tahun 2020 Tentang Pengaturan Ulang/ Reorganisasi Badan Wakaf Mesir

Menetapkan Kembali harga sewa asset wakaf baik berupa tanah pertanian, perkantoran, pertokoan & perumahan

Menetapkan wilayah kewenangan Badan Wakaf Mesir dan mengecualikan 6 jenis wakaf yang tidak dikelolanya, seperti wakaf al azhar dan wakaf kaum qibty

Mengurangi biaya operasional pengelolaan menjadi 10 % dari penghasilan setelah sebelumnya mencapai 15 %

Dihilangkannya porsi 10 % anggaran cadangan



# Peraturan Zonasi

# Perda DKI NO. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detil Tata Ruang & Peraturan Zonasi

Di antara ketentuannya adalah zona-zona berstatus peruntukannya untuk ibadah dan pendidikan, sosial pada umumnya (ditandai dengan warna coklat) tidak dapat “dikomersialisasikan”;

Hampir semua aset wakaf di Jakarta diperuntukkan bagi ibadah dan pendidikan, sehingga walau aturan ini tidak mengatur wakaf secara spesifik (untuk menghindari kecemburuan pemeluk agama lain) semua aset wakaf di DKI masuk zona yang tidak dapat dikomersialisasikan, sekalipun boleh, hanya pada 20% aset saja.

## Beberapa Aset Wakaf DKI

Yayasan Said Naum, Tanah Abang;

Masjid Baitul Mughni, Jl. Gatot Subroto;


Yayasan Raudhatul Muta'allimin, Jl. Sudirman & Mampang Prapatan;

Al Mukhlisin samping Mall Emporium Pluit;

Masjid Nurul Abrar samping Mangga Dua;

Masjid Mathla'ul Anwar, Jl Sudirman.

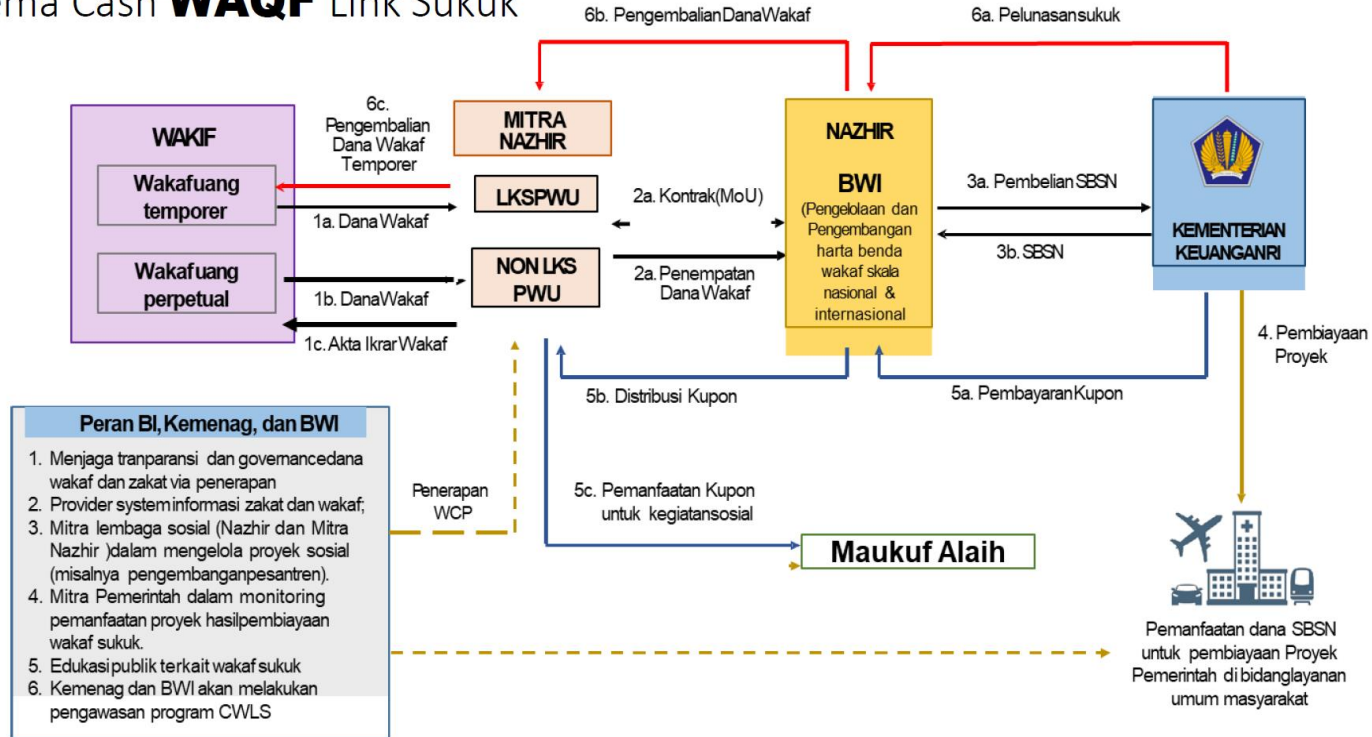




**Sukuk Wakaf &  
Wakaf Sukuk**

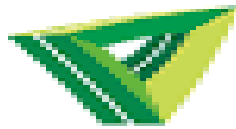
# Wakaf Sukuk

## Skema Cash **WAQF** Link Sukuk



# GERAKAN WAKAF UANG UNTUK KESEHATAN ( BWI & DOMPET DHUAFANA)

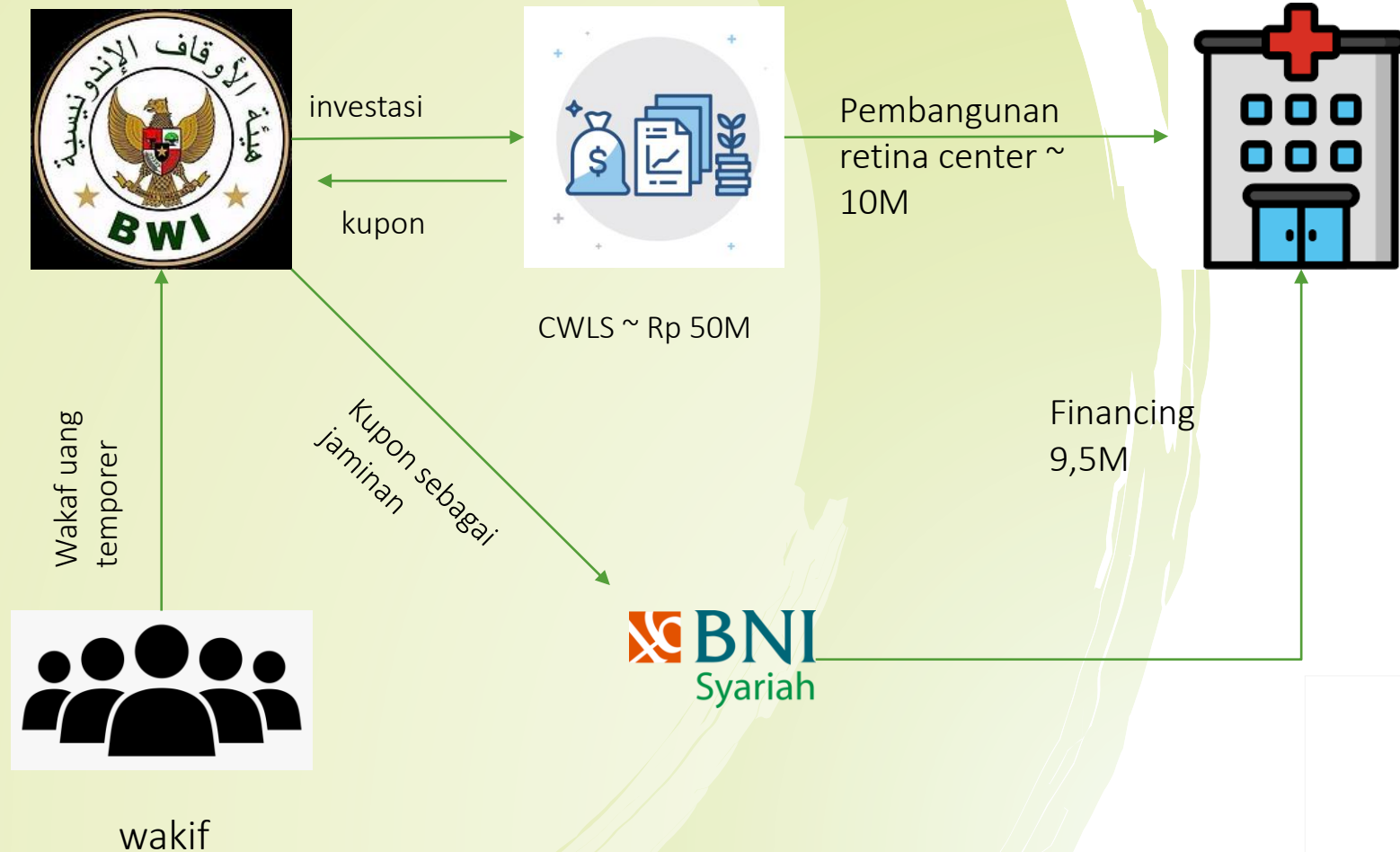
## RS Mata Achmad Wardi



**DOMPET  
DHUAFANA**  
HOSPITAL NETWORK



# Kasus RS Wakaf Khusus Mata Ahmad Wardi Serang





## PEMBIAYAAN PROYEK WAKAF dari BNI SYARIAH

Keterangan		Penjelasan
Pengaju	:	PT. Rumah Sehat Terpadu Serang (pengelola Rumah Sakit Mata )
Jenis Pembiayaan	:	Murabahan Investasi, non Revolving, Aplofend
Tujuan Pembiayaan	:	Pembelian Alat Kesehatan dan Ambulan
Maksimum Pembiayaan	:	Rp. 10,4 Milyar
Jangka Waktu	:	55 bulan
Jaminan & Pengikat	:	Alat Kesehatan ( Fidusia Notarill ) Ambulan ( Fidusia Notarill )
Asuransi	:	Bangunan – Kebakaran Kendaraan – All Risk
Sumber Pembayaran	:	Kupon Cash Waqf Link Sukuk
Syarat Pendukung Lainnya	:	<b>PKS Tripartit BWI, PT RSTS dan BNI Syariah dalam hal penyerahan kupon CWLS dari BWI kepada PT RSTS sebagai sumber pembayaran</b>

# Sukuk Wakaf

Fatwa DSN-MUI No. 131/DSN-MUI/X/2019 Tentang Sukuk Wakaf

Yordania atas usulan Kemenwaf telah mengeluarkan UU khusus terkait Sukuk wakaf, UU No. 10 Tahun 1981 Tentang Sanadat Muqharadah, namun Majma'ul Fiqhi al Islamy pada tahun 1988 dalam keputusannya lebih memilih terma sukuk muqaradhah

Skema Sukuk Wakaf  
(Fatwa DSN No. 131/  
DSN-MUI/ X/ 2019  
Tentang Sukuk Wakaf)

Sukuk dengan skema  
akad mudharabah

Sukuk dengan skema  
akad ijarah

Sukuk dengan skema  
akad wakalah bil  
istitsmar

Sukuk dengan skema  
akad musyarakah

QS. Al Munafiqun: 10-11

وَأَنْفِقُوا مِنْ مَّا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَّ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ فَيَقُولَ رَبِّ لَوْلَا أَخَّرْتَنِي إِلَىٰ أَجَلٍ قَرِيبٍ فَأَصَّدَّقَ  
وَأَكُنْ مِنَ الصَّالِحِينَ. وَلَنْ يُؤَخِّرَ اللَّهُ نَفْسًا إِذَا جَاءَ أَجَلُهَا وَاللَّهُ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ.

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

((إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم ينتفع به، أو ولد صالح يدعو له))