

KONSEP SERTIFIKAT KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG DI ATAS TANAH WAKAF: UNTUK HUNIAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

CONCEPT OF BUILDING OWNERSHIP CERTIFICATE ON WAKF LAND: FOR RESIDENCE OF LOW-INCOME COMMUNITIES

Yusuf Saepul Zamil^a, Helza Nova Lita^b, Betty Rubiat^c

ABSTRAK

Banyak tanah wakaf yang belum dapat dimanfaatkan untuk kemaslahatan umat. Pemanfaatan tanah wakaf dapat dilakukan secara produktif yang salah satunya dengan membangun rumah susun diatas tanah wakaf untuk hunian atau tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rumah susun diatas tanah wakaf dapat dilakukan dengan cara menerbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung. Metode penelitian dilakukan secara yuridis normatif, dengan data sekunder sebagai data utama, dengan didukung oleh data primer. Dalam Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung, tidak terjadi peralihan kepemilikan tanah. Tanah masih dalam penguasaan nazhir, sehingga tidak melanggar syariat Islam, karena harta benda wakaf merupakan milik umat yang dikelola oleh nazhir dan harta benda wakaf tidak boleh beralih kepada siapapun. Di sisi lain nazhir tanah wakaf mendapatkan penghasilan dari sewa tanah yang dibangun untuk rumah susun. Penghasilan dari sewa tanahnya tersebut dapat digunakan untuk kemaslahatan umat. Dalam Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung, kepemilikan hanya bangunan ruang tempat tinggal pembeli rumah susun saja dan tidak termasuk tanahnya.

Kata kunci: masyarakat berpenghasilan rendah, sertifikat kepemilikan bangunan gedung. wakaf.

ABSTRACT

There is a lot of waqf land that cannot be used for the benefit of the people. One of the ways is to use waqf land productively by building flats on waqf land for housing or housing for low-income people. Flats on waqf land can be done by issuing a Building Ownership Certificate. The research method was carried out in a normative juridical manner, with secondary data as the main data, supported by primary data. In the Building Ownership Certificate, there is no transfer of land ownership. The land is still under Nazir control, so it does not violate Islamic law, because waqf property belongs to the people which is managed by the nazhir and waqf property cannot be transferred to a particular person or legal entity. On the other hand, waqf land nazhirs earn income from renting land built for flats. The income from renting the land can be used for the benefit of the people. In the Building Ownership Certificate, ownership is only of the building where the apartment buyer lives and does not include the land.

Keywords: building ownership certificates, low income communities, waqf.

^a Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno km. 21, Jatinangor, Sumedang 45363, email: yusuf@unpad.ac.id

^b Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno km. 21, Jatinangor, Sumedang 45363.

^c Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Ir. Soekarno km. 21, Jatinangor, Sumedang 45363.

PENDAHULUAN

Pembangunan infrastruktur dengan model Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) pada saat ini banyak dilakukan oleh Pemerintah,¹ salah satunya adalah dengan membangun apartemen dengan konsep Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) dalam memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini sebagaimana yang akan dilakukan pertama kali oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di Kelurahan Cisaranten Bina Harapan Kecamatan Arcamanik Kota Bandung Jawa Barat.

Pembangunan rumah susun di Kelurahan Cisaranten Bina Harapan Kecamatan Arcamanik Kota Bandung Jawa Barat adalah contoh penerapan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung diatas tanah pemerintah. Selanjutnya bagaimana konsep penerapan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung di atas tanah wakaf, karena berdasarkan peraturan perundang-undangan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung dapat diterbitkan diatas tanah pemerintah atau diatas tanah wakaf. Tulisan ini akan menjelaskan bagaimana konsep penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung di atas tanah wakaf. Hal ini sangat penting agar tanah wakaf menjadi lebih produktif dalam membantu pemerintah untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan agar pemanfaatan tanah wakaf tersebut tidak melanggar syariat Islam.

Berdasarkan data yang ada, jumlah wakaf produktif hanya 23 (dua puluh tiga) % dari seluruh wakaf yang ada di Indonesia, akibatnya sangat jelas, masjid maupun lembaga pendidikan yang berbasis wakaf, saat ini mayoritas mengandalkan sumbangan masyarakat berupa zakat, infak, shodaqoh dan bentuk sumbangan lainnya. Hal ini tidak akan terjadi manakala harta wakaf dikelola secara produktif.²

Secara garis besar pengelolaan wakaf dibedakan menjadi dua, yaitu pengelolaan secara produktif dan konsumtif.³ Wakaf produktif adalah harta benda yang diwakafkan dikelola oleh nadzir sehingga menghasilkan keuntungan dalam bentuk uang atau bentuk keuntungan lainnya, dan keuntungan tersebut disalurkan kembali untuk memenuhi kebutuhan umat. Dalam wakaf produktif, biaya pemeliharaan harta benda yang diwakafkan tanpa harus meminta dalam bentuk infaq atau shodaqoh. Hal ini karena wakaf produktif sudah bisa membiayai operasional harta benda yang diwakafkan secara mandiri. Sedangkan wakaf konsumtif adalah harta benda yang diwakafkan membutuhkan infaq atau shodaqoh untuk biaya pemeliharaan harta benda wakaf.

Antara wakaf produktif dan konsumtif sama baiknya dan bernilai pahala di sisi Allah SWT yang terus mengalir kepada pemberi wakaf sepanjang harta benda yang diwakafkan digunakan atau dirasakan manfaatnya oleh umat. Mayoritas umat Islam Indonesia

¹ Joubert B. Maramis, "Faktor-Faktor Sukses Penerapan KPBU Sebagai Sumber Pembiayaan Infrastuktur: Suatu Kajian". *Jurnal Manajemen Bisnis dan Inovasi*, Vol.5 No.1, (2018): 49-63. <https://doi.org/10.35794/jmbi.v5i1.19149>

² Abdurrohman Kasdi, *Fiqh Wakaf dari Wakaf Klasik Hingga Wakaf Produktif*, (Yogyakarta: Idea Press, 2017), 5.

³ Khusaeri, "Wakaf Produktif", *Al-Araf Jurnal Pemikiran Islam dan Filsafat*, Vol. XII, No. 1, (Juni 2015): 78.

mempersepsikan bahwa wakaf untuk kepentingan keagamaan lebih diprioritaskan daripada wakaf untuk tujuan pemberdayaan sosial. Masyarakat lebih banyak mempraktikkan wakaf keagamaan, seperti wakaf tanah untuk masjid, mushala, pesantren, makam dan lain sebagainya. Sementara untuk tujuan pemberdayaan, seperti wakaf pendidikan, pemberdayaan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat belum mendapat tempat secara signifikan.

Di beberapa negara seperti di Saudi Arabia, Yordania, Mesir, Kuwait, dan Turki, wakaf berkembang sangat pesat, tidak hanya berupa sarana dan prasarana ibadah, melainkan juga berupa tanah pertanian, perkebunan, lembaga pendidikan, kesehatan, uang, saham, dan lain-lain yang semuanya dikelola secara produktif. Bahkan pada saat ini wakaf produktif sudah dikembangkan dalam bentuk apartemen, hotel, ruko, sewa bangunan dan lain-lain. Hasil dari pengelolaan wakaf tersebut dimanfaatkan untuk menyelesaikan berbagai masalah sosial ekonomi umat.⁴

Beberapa aset wakaf berupa lahan kosong di perkotaan yang tandus dan tidak bisa ditanami lagi, dapat diproduktifkan dengan mendirikan gedung yang disewa untuk pertokoan, apartemen, rumah susun dan infrastruktur lainnya. Salah satu wakaf produktif adalah mempergunakan tanah wakaf untuk pembangunan apartemen atau rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini sangat penting untuk memenuhi kekurangan akan kebutuhan perumahan (*backlog*) terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, artikel ini membahas konsep sertifikat kepemilikan bangunan gedung di atas tanah wakaf dalam rangka penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Diharapkan artikel ini bisa menjadi pedoman dalam membantu semua pihak terkait baik wakif, nadhir, pemerintah, dan investor dalam upaya menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Artikel ini membahas bagaimana konsep tanah wakaf untuk membangun rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak melanggar syariat Islam dan secara hukum positif diperbolehkan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dilakukan secara yuridis normatif, dengan data sekunder sebagai data Utama. Data sekunder berupa data kepustakaan seperti artikel jurnal, buku, peraturan perundang-undangan, dan lain-lain. Data-data yang telah dikumpulkan, kemudian dibahas secara deskriptif analitis dengan menjelaskan konsep penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung di atas tanah wakaf untuk rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di dalamnya sekaligus membahas berbagai alternatif pilihan yang dapat dilakukan

⁴ Firman Muntaqo, "Problematika dan Prospek Wakaf Produktif di Indonesia", *Jurnal Al-Ahkam*, Vol. 25, No. 1, (April 2015): 86.

oleh nazhir dalam mengelola wakaf tanah yang diatasnya dibangun rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

PEMBAHASAN

Landasan Hukum Wakaf Produktif di Indonesia

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa wakaf adalah 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 5 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menyatakan bahwa wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Wakaf produktif diharapkan dapat mencapai tujuan wakaf sesuai dengan fungsinya dalam memajukan kesejahteraan umum. Munculnya wakaf produktif ditandai dengan diperbolehkannya wakaf uang berdasarkan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.⁵

Wakaf produktif harus dikelola secara profesional, transparan dan dapat dipertanggungjawabkan oleh nazhir agar dapat memajukan kesejahteraan umum.⁶ Nazhir yang profesional menempatkan pengelolaan wakaf sebagai profesi utama bukan sebagai pekerjaan sampingan dimana manfaat dari pengelolaan harta wakaf selain bermanfaat buat umat dapat juga menjadi tumpuan dalam membiayai kebutuhan hidup nazhir dan keluarganya.⁷ Nazhir yang profesional mempunyai keahlian khusus dalam memahami fiqih wakaf dan juga mempunyai keahlian manajerial dalam mengembangkan harta benda wakaf.

Tanah wakaf di Indonesia masih banyak yang belum diberdayakan dan dioptimalkan untuk kesejahteraan umat. Peruntukan wakaf di Indonesia yang kurang mengarah pemberdayaan ekonomi umat dan cenderung hanya untuk kepentingan kegiatan-kegiatan ibadah khusus. Hal ini lebih karena dipengaruhi oleh keterbatasan umat Islam akan pemahaman wakaf, baik mengenai harta yang diwakafkan, peruntukan wakaf maupun keterbatasan pengetahuan dan keahlian nazhir dalam mengelola dan mengembangkan tanah wakaf.⁸

Sesuai amanat undang-undang, aset wakaf harus dikelola dan dikembangkan melalui peran nazhir yang optimal.⁹ Dalam Pasal 42 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang

⁵ Muhammad Idham kholid Lubis, Mustamam, Adil Akhyar, "Analisis Yusridis Gerakan Nasional Wakaf Uang (GNMWU) dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf". *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol. 4 No. 1, (Januari 2022): 139-165. <https://doi.org/10.47652/metadata.v4i1.127>

⁶ Faishal Haq, *Hukum Perwakafan di Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGarfindo Persada, 2017), 85.

⁷ Zulfadli Hamzah, "Peran Nazir Dalam Mengembangkan Wakaf Produktif", *Jurnal Ekonomi KIAT*, Vol. 27, No. 1, (Juni 2016): 36-42. [https://doi.org/10.25299/kiat.2016.vol26\(1\).3022](https://doi.org/10.25299/kiat.2016.vol26(1).3022)

⁸ Abu Azam Al-Hadi, "Upaya Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Bagi Kesejahteraan Ummat", *Jurnal Islamica*, Vol. 4 No. 1, (September 2009): 95-107. <https://doi.org/10.15642/islamica.2009.4.1.95-107>

⁹ Ahmad Hidayat, "Wakaf Produktif Implementasi Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf", *Jurnal Hukum Keluarga Islam* Vol. 1 No. 1, (Juni 2016): 1-30. <https://doi.org/10.32678/bildalil.v1i01.115>

Wakaf dijelaskan bahwa nazhir wajib mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya. Menurut ketentuan Pasal 6 Undang-undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, wakaf dapat dilaksanakan apabila telah memenuhi unsur-unsur tentang wakaf. Unsur-unsur tersebut yaitu (a) adanya wakif, (b) adanya Nazhir, (c) adanya harta benda wakaf, (d) adanya ikrar wakaf, (e) peruntukan harta benda wakaf, (f) jangka waktu wakaf. Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif artinya wakaf dapat dilaksanakan apabila semua unsur-unsur tersebut terpenuhi, kalau tidak maka pelaksanaan wakaf batal secara hukum.¹⁰

Tinjauan Yuridis tentang Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun

Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dinyatakan bahwa sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa. Sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun.

Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun menyatakan bahwa satuan rumah susun umum yang berdiri di atas tanah wakaf dengan cara sewa, penguasaan satuan rumah susun dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Penguasaan satuan rumah susun dengan cara dimiliki diterbitkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun. Satuan rumah susun umum yang berdiri di atas tanah wakaf dengan cara kerja sama pemanfaatan, penguasaan satuan rumah susun dilakukan dengan cara disewa.

Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun menyatakan bahwa akta pemisahan menjadi tanda bukti pemisahan bangunan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dalam hal bukti kepemilikan berbentuk sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah

¹⁰ Ahmad Syafiq, "Urgensi Pencatatan Wakaf di Indonesia Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf", *Jurnal Zakat dan Wakaf*, Vol. 2, No. 1, (Juni 2015): 176-198.

susun, akta pemisahan menjadi tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan rumah susun, bagian bersama, dan benda bersama.

Dalam kepemilikan rumah susun melalui pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun menunjukkan penerapan asas pemisahan horizontal secara konsisten.¹¹ Dengan demikian dalam sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun tanpa disertai kepemilikan tanah hanya kepemilikan ruang tempat tinggalnya saja.¹²

Jangka waktu berlakunya sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun yang berdiri di atas Barang Milik Negara atau Barang Milik Daerah berupa tanah atau tanah wakaf tidak melebihi dari jangka waktu sewa atas tanah. Dalam hal rumah susun dibangun oleh investor di atas tanah wakaf, setelah berakhirnya jangka waktu sewa maka tanah diserahkan kepada nazhir yang diatur dalam perjanjian sewa atas tanah.

Membeli satuan unit rumah susun dengan sertifikat kepemilikan bangunan gedung memberikan hak kepada konsumen masyarakat berpenghasilan rendah untuk menguasai satuan unit rumah susun tersebut dengan status sudah terdaftar atau bersertifikat yang mendapat pengakuan dari negara sehingga memberikan kepastian hukum bagi pemilikinya.¹³ Berdasarkan Pasal 28 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 17 Tahun 2021 tentang Bentuk dan Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun, menyatakan bahwa sertifikat kepemilikan bangunan gedung setelah jangka waktu yaitu 60 (enam puluh) tahun penghuni harus membayar uang sewa tanah kembali paling lama selama jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun secara kolektif kepada pemerintah atau nazhir.

Tinjauan Yuridis Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Kesejahteraan rakyat merupakan tujuan dari penyelenggaraan pemerintahan yang tertuang dalam pembukaan UUD 1945, yaitu tujuan Negara diantaranya adalah untuk mewujudkan kesejahteraan umum. Dalam mewujudkan kesejahteraan umum tersebut, maka Negara wajib menyediakan rumah yang layak untuk dihuni bagi masyarakat.¹⁴ Kebutuhan rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia. Rumah memiliki keterkaitan terhadap kebutuhan sosial dan ekonomi penghuninya melalui *identity*, *security*, dan *stimulus*. Pemenuhan kebutuhan rumah layak huni terutama bagi masyarakat

¹¹ Betty Rubiati, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, "Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)", *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 17, No. 2 (Juli 2015): 94-99.

¹² Eddy, SKBG Satuan Rumah Susun, <https://hukumproperti.com/skbg-satuan-rumah-susun/>, diakses 10 September 2023.

¹³ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya, 2014), 17.

¹⁴ Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan Pengaturan Problematika dan Reforma Agraria*, (Yogyakarta: LaksBang Justitia Yogyakarta, 2020), 1.

berpenghasilan rendah merupakan permasalahan yang sulit dipecahkan. Hal ini dilatarbelakangi kemampuan pembiayaan masyarakat berpenghasilan rendah.¹⁵

Masyarakat berpenghasilan rendah merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam memperoleh rumah layak huni. Hal ini disebabkan keterbatasan penghasilan yang dimiliki dimana sebagian besar digunakan untuk kebutuhan sehari-hari. Pertumbuhan keluarga baru sebesar 800.000 (delapan ratus ribu). Artinya dibutuhkan sebanyak 800.000 (delapan ratus ribu) rumah baru setiap tahunnya, sedangkan pertumbuhan rata-rata perumahan di Indonesia pertahunnya hanya 200.000 (dua ratus ribu).¹⁶

Kebutuhan perumahan yang terus meningkat, namun dalam penyediaannya mengalami keterbatasan sehingga butuh pendekatan manajemen pembangunan dalam pengadaannya. Berdasarkan kebutuhan rumah tersebut, dalam kenyataannya pengembang lebih banyak menyediakan rumah tipe menengah ke atas daripada rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Apabila dilihat dari tipe rumah yang ditawarkan di pasar perumahan, hanya 15 % (lima belas persen) saja yang ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah.¹⁷

Peran aktif pemerintah sangat diperlukan untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini sesuai dengan asas keterjangkauan dan kemudahan dengan memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.¹⁸

Terbatasnya lahan yang dipunyai pemerintah pusat dan daerah dalam menyediakan lahan untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dapat diatasi pemerintah dengan bekerja sama dengan Badan Wakaf Indonesia agar dapat memberdayakan tanah wakaf untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, salah satunya adalah dengan membangun rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah diatas tanah wakaf. Pemerintah dapat mengambil peran dengan mempertemukan antara nazhir dan investor untuk membangun rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Data tanah wakaf sangat diperlukan sebagai langkah awal untuk melakukan promosi kepada investor.

¹⁵ Anggi Arimurthy, "Lembaga Lokal dan Masyarakat dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, Vol. 9 No. 3, (2013): 307-316. <https://doi.org/10.14710/pwk.v9i3.6542>

¹⁶ Paramita M, Seperti Apa Masa Depan Perumahan Indonesia, <https://perkim.id/perumahan/seperti-apa-masa-depan-perumahan-indonesia/>, diakses 13 Juni 2024.

¹⁷ Akbar Satio Putra dan Asnawi Manaf, "Perencanaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang", *Jurnal Teknik PWK* Vol. 3 No. 4, (2014): 719-728. <https://doi.org/10.14710/tpwk.2014.7023>

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), 11.

Mitigasi Risiko Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung di atas Tanah Wakaf untuk Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Terdapat beberapa risiko yang harus diantisipasi dengan adanya penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung di atas tanah wakaf untuk hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah di antara risiko tersebut adalah perbedaan penafsiran antara penghuni rumah susun dengan nazhir terkait sertifikat kepemilikan bangunan gedung. Walaupun istilahnya adalah sertifikat kepemilikan, namun demikian kepemilikan tersebut tidak berikutan tanahnya, hal ini karena tanahnya berstatus sewa selama jangka waktu yaitu 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperpanjang 30 (tiga puluh) tahun. Dengan demikian, setelah 60 (enam puluh) tahun apabila penghuni rumah susun akan memperpanjang huniannya harus membayar sejumlah uang sewa tanah kepada nazhir. Pembaharuan sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun dilakukan oleh pemilik sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun melalui Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Terdapat kemungkinan penghuni rumah susun tidak mau membayar uang sewa tanah kepada nazhir untuk perpanjangan hunian selama 30 (tiga puluh) tahun. Diperlukan adanya informasi yang jelas baik kepada pemilik unit satuan rumah susun di atas tanah wakaf maupun pada ahli warisnya, bahwa kepemilikan itu hanya bangunannya saja sedangkan tanahnya adalah berstatus sewa untuk jangka waktu 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperpanjang 30 (tiga puluh) tahun.

Hal ini penting, karena penghuni rumah susun merasa sudah membeli dan memiliki unit satuan rumah susun, apalagi bagi masyarakat berpenghasilan rendah akan terasa berat kalau harus mengeluarkan biaya lagi untuk perpanjangan sewa tanah hunian rumah susun. Terdapat kemungkinan yang harus mengeluarkan biaya perpanjangan hunian adalah ahli waris dari penghuni rumah susun. Apabila tidak terinformasikan dengan baik kepada ahli waris, maka akan terjadi masalah berupa ahli waris rumah susun yang tidak mau mengeluarkan biaya perpanjangan sewa tanah yang di atasnya terdapat kepemilikan bangunan gedung.

Kewajiban membayar biaya perpanjangan sewa tanah oleh penghuni rumah susun harus diatur dalam akta jual beli rumah susun antara developer dengan masyarakat pembeli rumah susun. Akta jual beli tersebut harus ditembuskan kepada nazhir. Hal ini karena nanti setelah habis jangka waktu kepemilikan rumah susun, maka urusan perpanjangan sertifikat kepemilikan bangunan gedung menjadi urusan nazhir bukan developer lagi, karena tanah dan bangunan sudah diserahkan oleh developer kepada nazhir.

Dalam akta jual beli rumah susun harus diatur bahwa kepemilikan unit satuan rumah susun akan berakhir apabila tidak dilakukan perpanjangan sewa tanah. Berdasarkan bukti akta jual beli, maka penghuni rumah susun atau ahli warisnya wajib membayar biaya pembaharuan sewa tanah kepada nazhir.

Risiko lain adalah apabila nazhir akan merubah peruntukan bangunan selain untuk hunian, sedangkan penghuni rumah susun masih tetap ingin tinggal di rumah susun, maka akan terjadi masalah dan akhirnya nazhir yang mengalah. Dengan demikian walau secara hukum tanah dan bangunan setelah 60 (enam puluh) tahun berada dalam penguasaan nazhir, namun demikian nazhir sulit untuk merubah peruntukan tanah dan bangunan selain tetap diperuntukan sebagai hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Penghuni rumah susun mempunyai hak prioritas untuk dilakukan perpanjangan unit satuan rumah susun selama 30 (tiga puluh) tahun sepanjang membayar biaya sewa tanah kepada nazhir.

Sertifikat kepemilikan bangunan gedung diperuntukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, namun tidak tertutup kemungkinan setelah dibeli oleh masyarakat berpenghasilan rendah akan dijual kembali kepada pihak lain yang bukan dalam kategori masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu perlu ada langkah antisipasi, dengan cara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat harus bekerja sama dengan notaris, agar notaris tidak membuat akta jual beli satuan unit rumah susun selain kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Perlu ada peran notaris untuk memeriksa dan memastikan calon pembeli satuan unit rumah susun adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Dikategorikan masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan maksimal 8 (delapan) juta rupiah per bulan.

Perlu terdapat larangan bagi notaris untuk membantu membuat akta jual beli bagi penghuni rumah susun yang ingin menjual satuan unit rumah susun, atau diberlakukan moratorium penjualan rumah susun dengan skema sertifikat kepemilikan bangunan gedung, sebagai contoh sampai jangka waktu lima tahun satuan unit rumah susun tidak boleh dijual, setelah lima tahun boleh dijual akan tetapi pembelinya harus masyarakat berpenghasilan rendah. Kenapa lima tahun, karena biasanya status sosial seseorang bisa berubah dari masyarakat berpenghasilan rendah menjadi masyarakat berpenghasilan menengah. Kalau status ekonomi penghuni rumah susun berubah dari masyarakat berpenghasilan rendah menjadi masyarakat berpenghasilan menengah, maka sebaiknya rumah susun tersebut dijual kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Perlu dilakukan pengawasan yang ketat oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk memastikan bahwa yang tinggal di unit satuan rumah susun adalah masyarakat berpenghasilan rendah, dapat dilakukan dengan cara pengawasan secara langsung ke lapangan secara periodik dan bekerja sama dengan pengurus rumah susun dalam melakukan pengawasan. Akan sulit kalau jual beli dilakukan dibawah tangan, namun demikian kalau jual beli dibawah tangan yang rugi adalah pembeli karena tidak memberikan kepastian hukum dengan tidak dapat dilakukannya balik nama sertifikat kepemilikan bangunan gedung. Mitigasi risiko tersebut perlu dilakukan, jangan sampai seperti sekarang banyak rumah susun bersubsidi atau rumah susun sederhana milik dengan bukti sertifikat hak

milik atas satuan rumah susun banyak ditempati oleh kalangan masyarakat golongan ekonomi menengah ke atas.

Tantangan hunian rumah susun adalah tidak dipungkiri bahwa pada saat ini masyarakat lebih suka tinggal di rumah tapak daripada tinggal di rumah susun, oleh karena itu perlu diberikan sosialisasi dan pemahaman kepada masyarakat akan sulitnya mencari tanah di perkotaan, walaupun ada harganya akan sangat mahal. Dengan lokasi yang strategis dan dengan harga yang murah, maka masyarakat berpenghasilan rendah akan tertarik untuk tinggal di rumah susun dengan bukti sertifikat kepemilikan bangunan gedung.

Kendala lain dalam penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung di atas tanah wakaf untuk hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah sulit mendapatkan tanah wakaf yang strategis di perkotaan, walaupun ada biasanya tanah wakaf sudah ditentukan peruntukannya oleh wakif sebagai orang yang mewakafkan tanah. Tanah wakaf yang dapat dijadikan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah adalah tanah wakaf yang tidak ditentukan peruntukannya oleh wakif dan menyerahkan kepada nazhir peruntukannya asal sesuai dengan syariat Islam dan untuk kemaslahatan umat.

Konsep Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung di atas Tanah Wakaf untuk Hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Dengan terbatasnya luas tanah khususnya di perkotaan sedangkan penduduk Indonesia cenderung ingin tinggal di perkotaan. Hal ini karena dinilai oleh sebagian masyarakat kalau tinggal di kota mempunyai peluang yang lebih besar untuk mendapatkan pekerjaan daripada tinggal di desa. Kenyataan tersebut memaksa pemerintah pusat dan daerah untuk menyediakan hunian bagi masyarakat yang tinggal diperkotaan. Pemerintah kesulitan dalam menyediakan hunian di perkotaan karena luas tanah di perkotaan semakin menyempit dengan berbagai macam pembangunan.

Di Kota-Kota besar seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, dan Semarang, masyarakat sangat sulit untuk membeli rumah tapak atau rumah berikutan tanahnya, walaupun masih ada jumlahnya terbatas dan dengan harga yang sangat mahal. Hal ini tentu harga rumah tapak tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli tanah di kota, sedangkan faktanya banyak masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai pekerjaan di kota-kota besar.

Dalam mengatasi persoalan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah membuat program penyediaan rumah susun yang terjangkau bagi masyarakat tersebut di kota-kota besar maupun di wilayah penunjang perkotaan. Program rumah susun digulirkan pemerintah untuk mengatasi terbatasnya tanah di perkotaan, dengan demikian pembangunannya secara vertikal keatas yang tidak terlalu membutuhkan tanah yang luas. Rumah susun harganya lebih murah daripada rumah tapak, apalagi rumah susun dengan bukti sertifikat kepemilikan bangunan gedung. Dimana rumah susun dengan bukti sertifikat

kepemilikan bangunan gedung masyarakat cukup membeli bangunan ruangan susunnya saja dan tidak perlu membeli tanahnya, karena tanahnya masih tetap dimiliki oleh pemerintah atau masih tetap dalam penguasaan nazhir apabila tanah wakaf.

Kepemilikan rumah susun di atas tanah wakaf dimungkinkan berdasarkan asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal adalah suatu asas yang menyatakan bahwa antara kepemilikan tanah dan bangunan dapat dimiliki oleh orang atau subyek hukum yang berbeda. Terdapat 2 (dua) asas dalam hukum rumah susun, yaitu:¹⁹

- a. asas pemisahan horizontal dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang bersebelahan (yang selantai/ setingkat);
- b. asas pemisahan vertikal dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang ada di atasnya atau/ dan di bawahnya (yang berbeda lantai/ tingkatan).

Di dalam rumah tapak atau rumah hunian biasa dikenal asas perlekatan vertikal. Asas perlekatan vertikal adalah asas yang menyatakan bahwa antara tanah bangunan merupakan satu kesatuan kepemilikan atau kepemilikan tanah dan bangunan dimiliki oleh subyek hukum yang sama.

Strata title merupakan kepemilikan bersama atas tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama yang luas kepemilikannya tergantung dari besar luas satuan rumah susun. Semakin besar luas kepemilikan satuan rumah susun, maka semakin luas kepemilikan terhadap benda bersama dan bagian bersama. Demikian juga semakin luas satuan rumah susun maka semakin besar biaya *service charge* atau biaya operasional satuan rumah susun, termasuk semakin besar juga iuran biaya perbaikan fasilitas bangunan gedung rumah susun apabila terjadi kerusakan.

Strata title dalam kepemilikan atas satuan rumah susun relatif baru di negara Indonesia. Oleh karena itu penting sekali dikaji secara lebih mendalam agar dapat diimplementasikan dalam kenyataan sehingga dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan Negara,²⁰ termasuk aspek hukum hak milik atas satuan rumah susun dan sertifikat kepemilikan bangunan gedung diatas tanah wakaf.

Terdapat beberapa opsi atau pilihan bagi nazhir dalam mengembangkan tanah wakaf supaya menjadi produktif, salah satunya adalah mendirikan bangunan di atas tanah wakaf, kemudian bangunan itu disewakan baik untuk ruang usaha, perkantoran, hotel, hunian dan lain-lain. Namun demikian pada kenyataannya banyak nazhir tanah wakaf tidak mempunyai biaya untuk membangun tempat usaha di atas tanah wakaf, sehingga solusinya nazhir dapat bekerja sama dengan investor untuk membangun tempat usaha atau hunian. Dengan asas

¹⁹I Wayan Kartika Jaya Utama, "Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa", *Jurnal Kertha Wicaksana*, Vol. 12, No. 2, (2018): 112-123, <https://doi.org/10.22225/kw.12.2.2018.112-123>

²⁰Christie D. F.Gumansing, "Kompleksitas Penerimaan Peraturan Tata Kelola Rumah Susun menurut Sistem *Stratta Title*", *Lex et Societatis*, Vol. III, No. 8, (September 2015): 14-25.

pemisahan horizontal memungkinkan tanah wakaf dibangun rumah susun sehingga lebih produktif dalam mengembangkan ekonomi umat dan mensejahterakan masyarakat.²¹

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Dengan memperhatikan regulasi dalam konstitusi tersebut, maka pemerintah wajib menyediakan tempat tinggal bagi rakyat termasuk kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Selama ini penyediaan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah dilakukan pemerintah dengan cara sewa atau dengan menerbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, baik diatas tanah pemerintah maupun diatas tanah yang sudah dibebaskan oleh developer. Dengan cara sewa harga hunian dapat lebih murah daripada membeli rumah susun dengan bukti sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Namun demikian tidak dapat mengakomodir warga yang ingin memiliki rumah susun.

Bagi warga yang ingin memiliki rumah susun dapat membeli dengan diberikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Namun demikian membeli rumah susun dengan bukti sertifikat hak milik atas satuan rumah susun relatif lebih mahal terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Harga rumah susun dengan bukti sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini karena membeli rumah susun dengan bukti sertifikat hak milik atas satuan rumah susun berarti juga membeli tanah, walaupun tanahnya merupakan tanah bersama yang dimiliki oleh para penghuni rumah susun.

Pemerintah mencari cara agar dapat menyediakan kepemilikan rumah susun yang murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Cara pemerintah adalah dengan menerbitkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung. Sertifikat kepemilikan bangunan gedung diatur berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Rumah susun dengan bukti sertifikat kepemilikan bangunan gedung merupakan solusi tepat bagi yang ingin memiliki rumah susun dengan harga yang lebih terjangkau daripada membeli rumah susun dengan bukti kepemilikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dari mulai berlakunya Undang-Undang Rumah Susun pada tahun 2011, baru sekarang pemerintah akan benar-benar merealisasikan menerbitkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung, yaitu proyek pertama akan dibangun rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menerbitkan sertifikat kepemilikan bangunan gedung sebagai bukti kepemilikan rumah susun adalah yang berlokasi di Kelurahan Cisaranten Bina Harapan Kecamatan Arcamanik Kota Bandung. Selama ini pemerintah kesulitan dari aspek teknis pelaksanaan penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung, mulai dari merancang peraturan pelaksanaannya, siapa lembaga yang menerbitkan sertifikat

²¹ Nia Kurniati, Helza Novalita, "Pengembangan Wakaf Tanah dan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal", *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 21, No. 2, (Juli 2019): 113-121. DOI: 10.24198/sosiohumaniora.v21i2. 9901

kepemilikan bangunan gedung, bentuk pembiayaannya, bentuk kerjasama dengan investor dan lain-lain.

Adapun sertifikat kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan diatas tanah pemerintah akan dilakukan melalui kerjasama pemerintah dan badan usaha antara pemerintah dan investor. Kerjasama pemerintah dan badan usaha dilakukan dengan cara pemerintah mengganti semua biaya pembangunan rumah susun ditambah margin keuntungan untuk investor, sehingga investor tidak perlu spekulasi rumah susun yang dibangun dengan sertifikat kepemilikan bangunan gedung dapat laku atau tidak. Kemudian bagaimana konsep rumah susun diatas tanah wakaf, karena berdasarkan undang-undang rumah susun menyatakan bahwa rumah susun umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat dibangun diatas tanah wakaf.

Terdapat tantangan tersendiri dalam penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu adanya pembatasan harga tertinggi penjualan satuan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu konsep rumah susun diatas tanah wakaf adalah investor dalam satu kawasan rumah susun menyediakan areal komersial, baik itu apartemen untuk golongan menengah keatas, sewa ruang perkantoran, sewa ruang untuk usaha, menyediakan gedung pertemuan, minimarket, lapangan futsal dan lain-lain. Hal ini dilakukan untuk menutupi operasional penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak bernilai ekonomi. Dengan demikian di dalam satu kawasan tanah wakaf terdapat tower untuk area komersial dan terdapat tower untuk rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Biaya pembangunan rumah susun oleh investor di atas tanah wakaf, tidak mungkin diganti oleh pemerintah kepada investor karena tanahnya bukan tanah pemerintah atau pemerintah daerah. Dalam hal ini pemerintah hanya bertugas memfasilitasi atau mempertemukan antara nazhir pengelola tanah wakaf dengan investor. Investor supaya tertarik membangun hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah diatas tanah wakaf, yaitu dengan membuat areal komersial atau *business center* yang menguntungkan di dalam satu kawasan tanah wakaf, sedangkan keuntungan bagi nazhir adalah mendapatkan uang sewa tanah dari investor selama jangka waktu 60 (enam puluh) tahun dan dapat diperpanjang selama 30 (tiga puluh) tahun.

Bukti kepemilikan dari penghuni rumah susun adalah sertifikat kepemilikan bangunan gedung. Hal ini di mungkinkan karena dalam hukum tanah mengenal asas pemisahan horizontal. Asas pemisahan horizontal menyatakan bahwa kepemilikan tanah dan bangunan terpisah subjek pemiliknya. Hal ini sangat cocok dengan wakaf rumah susun. Hal ini karena di dalam wakaf, harta benda yang diwakafkan tidak boleh beralih, harta benda wakaf adalah milik umat yang dikelola oleh nazhir. Di dalam sertifikat kepemilikan bangunan gedung, secara hukum hanya memiliki bangunannya saja, yaitu ruang kamar atau bangunan yang

dijadikan tempat tinggal penghuni rumah susun dan tidak termasuk tanahnya. Hal ini karena tanah wakaf tidak boleh dijual atau beralih ke seseorang.

Pimpinan pondok pesantren dalam kedudukannya sebagai nazhir cenderung tidak mau kalau tanah wakaf yang dikelolanya dijadikan hunian bagi masyarakat dengan karakter penghuninya yang heterogen dari masyarakat umum, hal ini karena untuk mencegah dari perilaku penghuni rumah susun yang melanggar syariat Islam. Namun demikian pimpinan pondok pesantren sangat mendukung apabila rumah susun yang di bangun diatas tanah wakaf di huni oleh santri, pelajar, mahasiswa, pegawai, guru, ustadz yang belajar dan bekerja di yayasan pondok pesantren.

Selain dengan investor, nazhir pengelola wakaf tanah dapat juga bekerja sama dan berkolaborasi dengan nazhir wakaf uang. Nazhir wakaf uang membangun dan mengelola hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah termasuk membangun dan mengelola area komersial atau unit business center, seperti yang dilakukan investor lain pada umumnya. Nazir wakaf uang membayar uang sewa tanah kepada nazhir wakaf tanah.

Nazhir wakaf tanah dapat membangun dan mengelola sendiri hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah beserta area komersialnya atau unit business center nya apabila mempunyai dana untuk membangun. Apabila Nazhir wakaf tanah tidak mempunyai uang untuk membangun hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah beserta area komersialnya, maka nazhir wakaf tanah dapat menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk infaq dan shodaqoh. Setelah terbangun hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan area komersialnya, maka nazhir wakaf tanah tidak perlu lagi menghimpun dana dari masyarakat karena untuk biaya operasional rumah susun dapat dilakukan secara mandiri dari hasil keuntungan area komersial yang dikelola oleh nazhir. Dengan demikian tanah wakafnya berubah menjadi wakaf produktif.

Selain berbagai manfaat yang akan didapatkan dengan dibangunnya rumah susun diatas tanah wakaf, terdapat kekurangan apabila membangun rumah susun diatas tanah wakaf dengan sertifikat kepemilikan bangunan gedung, yaitu nazhir tidak dapat merubah peruntukkan tanah wakaf, selamanya akan berbentuk rumah susun. Hal ini karena satuan rumah susun sudah menjadi milik masyarakat penghuni rumah susun.

Idealnya adalah nazhir membangun sendiri tanah wakaf kemudian bangunan tersebut disewakan kepada masyarakat baik untuk hunian, kantor atau tempat usaha dan lain sebagainya. Dengan demikian tanah dan bangunan berada dalam penguasaan nazhir seutuhnya. Akan tetapi, apabila nazhir tidak ada biaya untuk membangun bangunan, maka nazhir dapat bekerjasama dengan investor untuk membangun tempat usaha sekaligus hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dapat menjadi pilihan bagi nazhir untuk dilakukan daripada tanah wakaf tidak dimanfaatkan.

Tujuan pembuatan instrumen sertifikat kepemilikan bangunan gedung adalah untuk menurunkan harga jual satuan rumah susun. Penurunan harga jual satuan rumah susun ini

terjadi karena komponen tanah tidak turut dijual ke konsumen. Dalam hal ini, yang dijual hanya bangunan dan fasilitas-fasilitasnya. Penyelenggaraan rumah susun dengan penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung, di satu sisi nazhir tidak kehilangan tanah yang dikuasainya. Di sisi lain, masyarakat berpenghasilan rendah dapat mempunyai satuan rumah susun dengan harga yang lebih terjangkau. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung diatas tanah wakaf adalah solusi bagi permasalahan umat akan kebutuhan perumahan yang murah dan layak huni.

PENUTUP

Simpulan

Sertifikat kepemilikan bangunan gedung dapat diterbitkan di atas tanah wakaf dengan cara nazhir membangun sendiri rumah susun kemudian menjual satuan unit rumah susun untuk hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan demikian tanah dan bangunan masih dalam penguasaan nazhir. Terdapat alternatif lain, yaitu nazhir dapat bekerjasama dengan nazhir lain yang mengelola wakaf uang atau bekerjasama dengan investor untuk membangun rumah susun jika tidak mempunyai biaya untuk membangun rumah susun. Konsekuensinya adalah nazhir wakaf tanah masih dapat menguasai tanah berdasarkan asas pemisahan horizontal namun demikian bangunan rumah susun dalam penguasaan nazhir wakaf uang atau developer selama 60 (enam puluh) tahun.

Nazhir wakaf uang atau developer menyewa tanah dari nazhir wakaf tanah selama 60 (enam puluh) tahun. Dengan demikian nazhir wakaf tanah akan memperoleh pendapatan sewa tanah selama 60 (enam puluh) tahun dan hasil dari pendapatan tersebut dapat dimanfaatkan oleh nazhir wakaf tanah untuk kemaslahatan umat. Hal ini memberikan kepastian penghasilan bagi nazhir dalam jangka waktu lama. Sedangkan bagi developer mendapatkan penghasilan dari menjual unit satuan rumah susun, dari unit bisnis yang dibangun, serta dari uang pengelolaan rumah susun.

Saran

Dalam rangka melindungi kepentingan nazhir dengan tanah wakaf yang sudah dititipkan kepada nazhir, sebaiknya antara developer dan nazhir membuat perjanjian khusus yang isinya bahwa setelah 60 (enam puluh) tahun setelah masa sewa antara developer dengan nazhir berakhir, maka bangunan rumah susun beralih menjadi dalam penguasaan nazhir. Setelah perjanjian sewa tanah berakhir, maka pendapatan nazhir diperoleh dari biaya perpanjangan satuan unit rumah susun, pengelolaan bisnis center rumah susun, biaya keamanan, biaya kebersihan rumah susun dan lain-lain.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan Pengaturan Problematika dan Reforma Agraria*. Yogyakarta: LaksBang Justitia Yogyakarta, 2020.
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya, 2014.
- Faishal Haq, *Hukum Perwakafan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Garfindo Persada, 2017.
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

Jurnal

- Abdurrohman Kasdi, "Fiqih Wakaf dari Wakaf Klasik Hingga Wakaf Produktif". *Idea Press Yogyakarta*, (2017).
- Abu Azam Al-Hadi, "Upaya Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif bagi Kesejahteraan Ummat". *Jurnal Islamica*, Vol. 4 No. 1, (September 2009). <https://doi.org/10.15642/islamica.2009.4.1.95-107>.
- Ahmad Hidayat, "Wakaf Produktif Implementasi Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf". *Jurnal Hukum Keluarga Islam Volume 1 No. 1*, (Juni 2016). <https://doi.org/10.32678/bildalil.v1i01.115>.
- Ahmad Syafiq, "Urgensi Pencatatan Wakaf di Indonesia Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf". *Jurnal Zakat dan Wakaf* Vol. 2, No. 1, (Juni 2015).
- Akbar Satio Putra, Asnawi Manaf, "Perencanaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang". *Jurnal Teknik PWK* Vol. 3 No. 4, (2014). <https://doi.org/10.14710/tpwk.2014.7023>.
- Anggi Arimurthy, "Lembaga Lokal dan Masyarakat dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah". *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, Vol. 9 No.3, (2013). <https://doi.org/10.14710/pwk.v9i3.6542>.
- Betty Rubiati, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, "Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)". *Jurnal Sosiohumaniora*, Vol. 17 No. 2, (Juli 2015).
- Christie D. F. Gumansing, "Kompleksitas Penerapan Peraturan Tata Kelola Rumah Susun Menurut Sistem Strata Title". *Lex et Societatis*. Vol. III No. 8, (September 2015).
- Firman Muntaqo, "Problematika dan Prospek Wakaf Produktif di Indonesia". *Jurnal Al-Ahkam*, Vol, 25, No. 1, (April 2015).
- I Wayan Kartika Jaya Utama, "Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun di Atas Tanah Hak Guna Bangunan yang Berdiri di atas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa". *Jurnal Kertha Wicaksana* Vol. 12, No. 2, (2018). <https://doi.org/10.22225/kw.12.2.2018.112-123>.

- Joubert B. Maramis, "Faktor-Faktor Sukses Penerapan KPBU Sebagai Sumber Pembiayaan Infrastruktur: Suatu Kajian". *Jurnal Manajemen Bisnis dan Inovasi*, Vol.5 No.1, (2018). <https://doi.org/10.35794/jmbi.v5i1.19149>.
- Khusaeri, "Wakaf Produktif". *Al-Araf Jurnal Pemikiran Islam dan Filsafat*, Vol. XII, No. 1, (Juni 2015).
- Muhammad Idham kholid Lubis, Mustamam, Adil Akhyar, "Analisis Yuridis Gerakan Nasional Wakaf Uang (GNMWU) dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf". *Jurnal Ilmiah Metadata*, Vol.4 No.1, (Januari 2022). <https://doi.org/10.47652/metadata.v4i1.127>.
- Nia Kurniati, Helza Novalita, "Pengembangan Wakaf Tanah dan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal". *Jurnal Sosiohumaniora* Vol. 21, No. 2, (Juli 2019). DOI: 10.24198/sosiohumaniora.v21i2.9901.
- Zulfadli Hamzah, "Peran Nazir dalam Mengembangkan Wakaf Produktif". *Jurnal Ekonomi KIAT* Vol. 27, No. 1, (Jun 2016). [https://doi.org/10.25299/kiat.2016.vol26\(1\).3022](https://doi.org/10.25299/kiat.2016.vol26(1).3022).

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 tentang Wakaf.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Peraturan Menteri PUPR No. 17 tahun 2021 tentang Bentuk dan Tata Cara Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun.

Sumber Lain

Eddy, SKBG Satuan Rumah Susun, <https://hukumproperti.com/skbg-satuan-rumah-susun/>, diakses 10 September 2023.

Paramita M, Seperti Apa Masa Depan Perumahan Indonesia, <https://perkim.id/perumahan/seperti-apa-masa-depan-perumahan-indonesia/>, diakses 13 Juni 2024.