

KAJIAN HUKUM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI ATAS TANAH WAKAF UNTUK MEMENUHI KEBUTUHAN RUMAH TINGGAL BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Nia Kurniati

Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Jl. Raya Jatinangor – Sumedang KM 21, Bandung
E-mail: nia.kurniati@unpad.ac.id

ABSTRAK. Pengadaan tempat tinggal yang layak bagi setiap warga negara Indonesia merupakan kewajiban Negara, demikian menurut bunyi Pasal 28 h Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Keberadaan tanah Negara sangat terbatas, sehingga Negara belum mampu menyediakan lahan untuk mendirikan tempat tinggal yang layak, bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif dengan analisis data secara yuridis kualitatif. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa lembaga wakaf tanah menjadi alternatif pengadaan tanah untuk membangun tempat tinggal secara vertikal dalam bentuk rumah susun. Secara yuridis formal peraturan perundang-undangan telah mendukung pemberdayaan tanah wakaf untuk didirikan bangunan secara vertikal yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kesimpulan, pembangunan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah di atas tanah wakaf tidak mengurangi kewenangan Nazhir sebagai pemilik hak atas tanah wakaf.

Kata Kunci: Wakaf Tanah; Rumah Susun; Masyarakat Berpenghasilan Rendah

ABSTRACT. *Procurement of proper housing for every Indonesian citizen is the State's obligation, according to Article 28 h Paragraph (1) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. The existence of State land is very limited, so that the State has not been able to provide land to establish a residence. appropriate, for low-income people. The method used in this paper is normative juridical with qualitative juridical data analysis. The results of the discussion show that the land waqf institution is an alternative for land acquisition to build residences vertically in the form of flats. Legally, the formal laws and regulations have supported the empowerment of waqf land to erect vertical buildings intended for low-income communities. In conclusion, the construction of flats for low-income people on waqf land does not reduce Nazhir's authority as the owner of waqf land rights.*

Keywords: *Land Waqf; Flats; Low-Income Society*

PENDAHULUAN

Setiap manusia memiliki hak untuk hidup sejahtera yang melekat pada diri mereka sejak dilahirkan hidup. Salah satunya adalah hak untuk bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan dan pengadaan tempat tinggal merupakan amanat Pembukaan UUD 1945 Alinea ke empat menyebutkan bahwa: "...Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk *memajukan kesejahteraan umum, ...*", salah satu indikator kesejahteraan umum antara lain rakyat memperoleh tempat tinggal. Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 menyebutkan: "bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, *bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat*". Pemenuhan kewajiban oleh Negara untuk menyelenggarakan tempat tinggal bagi rakyatnya adalah untuk memenuhi hak sipil dan politik (sipol), dan hak-hak ekonomi, sosial, budaya (ekosob) warga negara. Terkait hal itu dalam deklarasi Rio de Janeiro yang diprakarsai oleh *United Nations Centre for Human Settlements*, Agenda 21, dan Deklarasi Habitat II dikemukakan, bahwa *rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak*

dan terjangkau (adequate and affordable shelter for all).

Pemenuhan kewajiban oleh Negara untuk menyelenggarakan tempat tinggal bagi rakyatnya adalah untuk memenuhi hak sipil dan politik (sipol), dan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya (ekosob) warga negara. Pemenuhan atas tempat tinggal yang layak merupakan kewajiban pemerintah sesuai dengan ketentuan dalam *The International Covenant on Economic, Social, and Cultural Right* yang diratifikasi melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 dan *The International Covenant on Civil and Political Rights* yang diratifikasi melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2005. Telah diratifikasinya kedua kovenan internasional tersebut diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia yang mendambakan penegakkan hak-hak asasinya. Dengan demikian pemenuhan **hak atas tempat tinggal sebagai hak dasar rakyat Indonesia** tidak bisa dipungkiri harus dipenuhi oleh Negara yang dalam hal ini menjadi tanggung jawab Pemerintah Republik Indonesia.

Untuk membangun tempat tinggal tak dipungkiri membutuhkan lahan tanah, sedangkan ketersediaan tanah Negara bebas tidak cukup tersedia. Sebagian besar tanah wilayah Indonesia telah dikuasai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu oleh berbagai pihak sebagai subjek hukum hak atas

tanah, baik yang telah terdaftar maupun yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan. Salah satu solusi pengadaan tanah untuk membangun rumah tinggal, terutama bagi rakyat Indonesia yang termasuk ke dalam kategori rakyat yang berpenghasilan rendah dapat dilakukan melalui pemberdayaan “lembaga wakaf tanah” (dalam penulisan artikel ini, “rakyat yang berpenghasilan rendah” selanjutnya disebut “Masyarakat Berpenghasilan Rendah” (MBR)).

Perkembangan peraturan mengenai wakaf di Indonesia mengalami perubahan yang sangat berarti sejak lahirnya Undang-Undang nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf disebutkan bahwa harta benda wakaf terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak. Selanjutnya dalam ayat (2) berikutnya menyebutkan “benda tidak bergerak yang dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi : *“hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang sudah maupun yang belum terdaftar, bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atas tanah dan tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, hak milik atas satuan rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, benda tidak bergerak lain sesuai dengan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*. Pada prinsipnya peruntukan benda wakaf berupa benda tidak bergerak termasuk benda tanah semata-mata hanya untuk kepentingan keagamaan dan sosial, antara lain seperti pendirian masjid, gedung panti asuhan.

Salah satu pemenuhan kesejahteraan umum sedikitnya terpenuhinya kebutuhan akan sandang, pangan, dan *papan (tempat tinggal)*. Pemenuhan kesejahteraan umum disebutkan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam hal ini, pemanfaatan tanah wakaf, dapat digunakan sebagai prasarana untuk membangun tempat tinggal secara vertikal yang dikenal dengan sebutan rumah susun. Unit-unit bangunan rumah susun dapat dipunyai oleh MBR dan diterbitkan *tanda bukti hak kepemilikan atas satuan/unit bangunan Gedung yang dilengkapi dengan tanda buktinya berupa SKBG (Surat Kepemilikan Bangunan Gedung)*, atau dapat pula dengan cara Sewa yang didasari Perjanjian Sewa Menyewa dengan jangka waktu tertentu.

Terkait dengan uraian tersebut di atas, dapat diidentifikasi permasalahan hukum yaitu: Apakah dimungkinkan di atas tanah wakaf didirikan unit bangunan sarusun yang dapat dimiliki oleh individu perorangan dalam kategori MBR, dan apakah dapat diberikan tanda bukti hak kepada MBR atas kepemilikan unit-unit bangunan di atas tanah wakaf.

Berdasarkan uraian tersebut di atas kiranya penting untuk dikaji melalui penelitian ini untuk mendukung terwujudnya amanat Pembukaan UUDS 1945 Alinea ke-empat. mewujudkan hak untuk mendapat tempat tinggal bagi MBR tanpa mengurangi kewenangan para Nadzhir sebagai subjek hukum pemilik tanah wakaf.

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normative, dalam hal ini mengkaji penerapan kaidah hukum yang diberlakukan dalam hukum positif atau hukum yang masih diberlakukan serta memiliki kekuatan untuk mengikat subjek hukum.¹ Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.² Penelitian hukum normatif mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat.³ Penerapan penelitian dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu bersifat kualitatif dengan cara berpedoman terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta asas hukum yang dikaitkan dengan permasalahan yang terjadi di dalam masyarakat mengenai persoalan peruntukan tanah wakaf untuk mendirikan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Teknik pengumpulan data yang akan dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah dengan metode kepustakaan, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier,

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yang bersifat memiliki kaitan yang utama dengan objek penelitian yaitu peraturan perundang-undangan:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
3. Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia
4. Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf
5. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
6. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, ialah kumpulan dari bahan hukum sebagai bahan yang menjelaskan

1 Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 295.

2 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 2002, hlm 14.

3 Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 21.

bahan hukum primer yang didapatkan dari metode studi kepustakaan dari referensi buku yang saling berhubungan dengan wakaf tanah dan perumahan sebagai bahan hukum yang dapat melengkapi bahan hukum primer;

- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai petunjuk dari kedua bahan hukum tersebut yang tentunya berkaitan dengan objek penelitian, misalnya, kamus hukum, artikel,

Metode analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah metode yuridis kualitatif melalui pengumpulan dari studi kepustakaan dan mengaitkan data yang diperoleh dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan ataupun teori serta asas hukum atas objek penelitian yang diteliti dan tidak menggunakan angka, statistik, maupun rumus. Apabila seluruh data sudah terkumpul dilanjutkan dengan menguraikannya ke dalam bentuk uraian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal bagi warga negara Indonesia merupakan kewajiban Negara, demikian diamanatkan dalam Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 menyebutkan: “bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, *bertempat tinggal* dan *mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat*”. Kebutuhan akan tempat tinggal ditegaskan lebih lanjut lagi dalam Pasal 40 Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia (HAM) menyebutkan “bahwa setiap orang *berhak untuk bertempat tinggal* serta berkehidupan yang layak”. Dengan demikian, hak untuk memiliki hunian atau rumah merupakan HAM. HAM merupakan hak dasar yang secara kodrati melekat pada diri manusia, bersifat universal dan langgeng, oleh karena itu harus dilindungi, dihormati, dipertahankan, dan tidak boleh diabaikan, dikurangi, atau dirampas oleh siapapun.⁴ HAM sebagai “seperangkat hak yang melekat pada hakikat dan keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa. HAM juga merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi, dan dilindungi oleh Negara, Hukum, Pemerintah, dan setiap orang demi kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat manusia⁵. Dengan demikian HAM ini merupakan hak kodrati yang diberikan olehNya dan bukan diberikan oleh Negara.

Sehubungan dengan kewajiban Negara untuk menyediakan tempat tinggal bagi rakyatnya, diperlukan bidang-bidang tanah negara (TN), yaitu

tanah yang belum dilekati sesuatu hak oleh siapapun, yang dikenal dengan sebutan Tanah Negara Bebas⁶. Menurut Hukum Agraria Nasional yang terunifikasi di dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Negara bukan pemilik tanah, melainkan memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan persediaan tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia.⁷ Kewenangan Negara atas tanah dibatasi oleh hak perorangan/badan hukum atas tanah sesuai peruntukannya. Untuk mengatur hubungan hukum konkrit antara tanah dengan perorangan atau badan hukum diciptakan macam-macam hak atas tanah antara lain yaitu Hak Milik⁸, Hak Guna Bangunan⁹, dan Hak Pakai¹⁰.

Subjek hukum hak atas tanah terdiri dari perorangan dan badan hukum yang dapat memiliki tanah dengan status hak-hak atas tanah tersebut di atas. Hak atas tanah tersebut ditinjau dari perspektif hukum benda, termasuk dalam kategori benda tidak bergerak. Benda tanah dengan status hak yang bermacam-macam dapat dilepaskan kepemilikannya oleh individu atau badan hukum untuk kepentingan sosial dan keagamaan melalui lembaga Wakaf.

Istilah Waqf dalam Bahasa Arab, dieja menjadi Wakaf dalam istilah Bahasa Indonesia menurut Kamus Indonesia, mengandung arti “menahan sesuatu”.¹¹ Pengertian “menahan sesuatu” menurut pandangan Mazhab Hanafi, Maliki, Syafi’i dan Hambali adalah “menahan harta yang dimiliki untuk diambil manfaatnya bagi kemaslahatan umat dan agama”.¹² Harta yang ditahan ini berupa tanah yang merupakan benda tidak bergerak karena sifatnya.¹³

6 Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia

7 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2 Ayat (2).

8 UUPA Pasal 20 Ayat (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

9 UUPA Pasal 35 Ayat (1) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

10 UUPA Pasal 41 Ayat (1) Hak Pakai adalah : hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

11 Al-Kasibi, M.A.A, (2004). *Hukum Wakaf*: Diterjemahkan dari Ahkam Al-Waqf fi al-Syari-ah al-Islamiyah oleh Ahrul Sani Faturrahman, Jakarta: Dompot Dhuafa Republika dan Ilman Press, Hlm.17

12 Nurhidayani, et all. (2017). Pengelolaan dan Pemanfaatan Wakaf Tanah dan Bangunan. *Maqdis: Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, 2, (2), 163-175

13 Sofwan, S., S., M. (1981). *Hukum Perdata Hukum Benda*, Jogjakarta, Liberty, Hlm.20

4 Konsiderans Menimbang huruf b UU No.39 Tahun 1999

5 Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia, Pasal 1 angka 1

Kajian Hukum Pembangunan Rumah Susun di Atas Tanah Wakaf untuk Memenuhi Kebutuhan Rumah Tinggal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Nia Kurniati)

Perbuatan “menahan harta” yang dimiliki merupakan perbuatan hukum berdasarkan hukum agama Islam berupa memisahkan bagian dari harta milik seseorang atau badan hukum untuk selama-lamanya bagi kepentingan ibadah atau sosial.¹⁴ Salah satu bentuk subjek hukum badan hukum yaitu Yayasan.

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 syariah¹⁵. Subjek hukum yang mewakafkan harta benda miliknya disebut Wakif.¹⁶ Subjek hukum yang akan mewakafkan harta benda miliknya harus menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW)¹⁷. Ikrar Wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya.¹⁸ Nazhir¹⁹ adalah pihak yang menerima harta benda wakaf²⁰ dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.²¹ Secara teoritik, wakaf dapat terlaksana jika telah dipenuhi unsur-unsurnya, meliputi

- Ada Wakif;
- Ada Nazhir;
- Benda Wakaf;
- Ikrar Wakaf

Akta Ikrar Wakaf yang dibuat oleh PPAIW menjadi dasar bagi penyelenggaraan pendaftaran tanah wakaf ke Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat, maksimal 1 bulan sejak ditandatanganinya Akta Ikrar Wakaf.

Benda tanah yang telah diwakafkan tidak lagi diatur oleh UUPA melainkan diatur oleh Hukum Wakaf yang tertuang dalam Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf dan Hukum Syariah Islam. Beberapa prinsip wakaf menurut Syariah, adalah :²²

- Wakaf berbeda dengan zakat;
- Wakaf bersifat abadi;
- Wakaf tidak dapat dialihkan atau dihibahkan;
- Nazhir pengelola mendapat imbalan yang wajar;
- Wakaf harus produktif;
- Nilai wakaf harus disedekahkan kepada pihak yang berhak sesuai ikrar wakaf;
- Wakif menyerahkan objek wakaf.

Memperhatikan prinsip prinsip wakaf tersebut, wakaf adalah untuk “keabadian”, penyerahan tanah hak milik ke dalam suatu wakaf menjadikan berakhirlah haknya, namun tanahnya berubah status menjadi tanah wakaf yang diatur oleh Hukum Agama Islam. Pemanfaatan harta benda wakaf untuk didirikan bangunan rumah susun di atasnya di dasarkan pada UU Wakaf, dan UUPA yang dijiwai oleh azas pemisahan horizontal. Azas Pemisahan Horizontal, adalah suatu azas dalam UUPA yang memisahkan kepemilikan atas tanah dengan benda-benda yang berada di atasnya. Dengan kata lain, “kepemilikan atas tanah tidak menjadi satu kesatuan dengan kepemilikan bangunan beserta benda-benda yang berada di atas tanahnya.

Keberadaan Lembaga Rumah Susun yang diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang telah diperbarui oleh Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, menjadi hak baru dalam khazanah Hukum Pertanahan Nasional. Di dalam UU Wakaf yang berlaku saat ini, rumah susun dikategorikan sebagai salah satu jenis harta benda wakaf.

Jika status tanah yang akan diwakafkan bukan tanah hak yang belum terdaftar sehingga belum ada kejelasan dan kepastian hukum mengenai data fisik (data mengenai letak, luas dan batas-batasnya) maupun data yuridisnya (meliputi subjek pemegang hak dan status hak), maka tanah yang bersangkutan harus diberikan status melalui pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dimana tanah terletak untuk memperoleh tanda bukti hak yaitu Sertipikat. Tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang suatu bidang tanah.²³ Syarat pendaftaran tanah untuk tanah yang akan diwakafkan tidak lain sebagai alat pembuktian, bahwa tanah yang bersangkutan dijamin oleh hukum atas data yuridis dan data fisiknya. Hal ini mengingat bahwa yang berhak mewakafkan tanahnya adalah benar dan sah menurut hukum, yaitu Wakif Perorangan atau Badan Hukum sebagai pemilik tanah, dan tidak terhalang oleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Selain itu dengan pendaftaran tanah dapat diketahui

14 Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan, Hlm.348.

15 Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf Pasal 1 angka 1

16 Ibid Pasal 1 angka 2: PPAIW adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akta ikrar wakaf.

17 Pasal 1 angka 6: PPAIW adalah Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, selanjutnya disingkat PPAIW, adalah pejabat berwenang yang ditetapkan oleh Menteri untuk membuat akta ikrar wakaf.

18 Ibid Pasal 1 angka 3

19 Ibid Pasal 1 angka 4

20 Ibid Pasal 1 angka 5: Harta benda wakaf adalah harta benda yang memiliki daya tahan lama dan/atau manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syariah yang diwakafkan oleh Wakif.

21 Ibid Pasal 1 angka 4 : Nadzhir adalah Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

22 Hermawan, W. (2014). *Politik Hukum Wakaf Di Indonesia*, Jurnal Pendidikan Agama Islam – Ta’lim, 12, (2), 147-161

Kajian Hukum Pembangunan Rumah Susun di Atas Tanah Wakaf untuk Memenuhi Kebutuhan Rumah Tinggal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Nia Kurniati)

23 Soerodjo, (2014). *Hukum Pertanahan, Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL), Eksistensi, Pengaturan, dan Praktek*, Yogyakarta:LaksBang Mediatama,

ada tidaknya hak-hak tertentu yang membebaninya. Oleh karena tanah yang akan diwakafkan harus bebas dari segala beban ikatan jaminan, sita dan sengketa.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (UUPA) didasari oleh azas pemisahan horizontal, berdasarkan azas ini tanah dan segala benda yang ada di atasnya baik berupa bangunan maupun tanam tanaman, tidak merupakan kesatuan dengan tanahnya. Azas pemisahan horizontal mendasari pembentukan kaidah hukum pertanahan Indonesia yang mengindahkan unsur-unsur dalam hukum agama. Azas pemisahan horizontal dapat digunakan dalam hubungan hukum konkrit yang diadakan antara Nazhir individu atau Yayasan sebagai pemegang hak atas tanah (Pemilik) dengan individu yang termasuk dalam kategori MBR yang membutuhkan tempat tinggal berupa unit bangunan gedung yang berdiri di atas tanah wakaf. Secara nota bene Yayasan lah sebagai subjek hukum pemegang hak atas tanah wakaf yang bersangkutan. Dengan penerapan azas pemisahan horizontal secara yuridis formal dapat dilakukan pemisahan antara tanah wakaf dengan bangunan Gedung yang didirikan di atasnya. Dengan demikian "hak atas rumah/unit-unit bangunan" yang didirikan di atas tanah wakaf terlepas dari tanahnya.

SIMPULAN

Kepemilikan atas unit-unit bangunan gedung yang berdiri di atas tanah wakaf dapat dipisahkan dari kepemilikan atas tanah yang dijadikan alasnya berdasarkan azas pemisahan horizontal. Kepemilikan tanah wakaf tetap berada pada Nazhir dengan tanda bukti berupa sertifikat tanah tanah wakaf yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sedangkan kepemilikan atas unit bangunan gedung oleh Individu Masyarakat Berpenghasilan Rendah ditandai dengan bukti hak berupa SKBG (Surat Kepemilikan Bangunan Gedung yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang di bidang Pekerjaan Umum. Selain itu dapat pula digunakan cara Sewa yang didasari perjanjian sewa menyewa menunjukan konsistensi penerapan azas pemisahan horizontal dalam pemberdayaan tanah wakaf sebagai

implementasi pemenuhan hak azasi manusia untuk mendapatkan rumah tinggal yang pemenuhannya merupakan kewajiban Negara sesuai dengan amanat Pembukaan UUD 1945 Alinea ke 4 jo UU No.39 Tahun 1999 jo UU No. 20 Tahun 2011 dan jo UU No.5 Tahun 1960.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Kasibi, M.A.A, (2004). *Hukum Wakaf*. Diterjemahkan dari Ahkam Al-Waqf fi al-Syari-ah al-Islamiah oleh Ahrul Sani Faturrahman, Jakarta: Dompot Dhuafa Republika dan Ilman Press.
- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Djambatan.
- Hermawan, W. (2014). *Politik Hukum Wakaf Di Indonesia*, Jurnal Pendidikan Agama Islam – Ta'lim, 12, (2), 147-161
- Nurhidayani, et all. (2017). *Pengelolaan dan Pemanfaatan Wakaf Tanah dan Bangunan. Maqdis: Jurnal Kajian Ekonomi Islam*, 2, (2), 163-175
- Sofwan, S., S., M. (1981). *Hukum Perdata Hukum Benda*, Yogyakarta, Liberty.
- Soerodjo, (2014). *Hukum Pertanahan, Hak Pengelolaan atas Tanah (HPL), Eksistensi, Pengaturan, dan Praktek*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama,
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia
- Undang-Undang No.41 Tahun 2004 tentang Wakaf
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun