



## **Development of Waqf Objects through Public Private Partnership (PPP) as a Means of Infrastructure Development for the Public Interest**

**Muhammad Dzikirullah H. Noho**

Faculty of Islamic Studies, Hasyim Asy'ari Tebuireng University, Jombang  
Jl. Irian Jaya No.55, Cukir, Kec. Diwek, Jombang Regency  
Email: [mdzikirullah94@gmail.com](mailto:mdzikirullah94@gmail.com)

### **Abstract**

Waqf as an amaliyah service should be an instrument to improve the welfare of the wider community. Various waqf cases in the Religious Courts can be a reflection for the future so that the objects that have been pledged can be fit for their intended purpose. With a public private partnership (PPP) scheme, existing waqf objects will be more optimally developed. To follow up on efforts to develop waqf objects, research was carried out using a type of normative legal research that relies on related principles and norms. The legal materials used are primary legal materials in the form of decisions and statutory regulations related to waqf and PPP. Meanwhile, the secondary legal materials used are journals and books on waqf law, PPP, and land acquisition for development in the public interest. The results of the research found that so far efforts to develop waqf objects are still very minimal, on the other hand, there are also government provisions through Law 2/2012 PTBPUKU which require citizens to surrender their land rights if they are affected by construction for the public interest. This provision is in line with Law 41/2004 concerning Waqf which requires that waqf objects can be used for public purposes as long as they obtain permission from the Minister through the waqf body. Apart from that, in the context of development for the public interest and development of waqf objects, the government often uses the PPP model to financially optimize waqf objects. The most ideal scheme to use in increasing waqf objects can be carried out in the form of PPP in the form of BOT, BOOT or ROOT. Its use and designation are adjusted to the permits and designation of the waqf pledge as stated in statutory regulations and sharia principles.

**Keywords: Waqf; Immovable Objects; Public Private Partnership (PPP); Development for the Public Interest**

## **Pengembangan Benda Wakaf melalui *Public Private Partnership* (PPP) Sebagai Sarana Pembangunan Infrastruktur Untuk Kepentingan Umum**

**Muhammad Dzikirullah H. Noho**

Fakultas Agama Islam, Universitas Hasyim Asy'ari Tebuireng, Jombang  
Jl. Irian Jaya No.55, Cukir, Kec. Diwek, Kabupaten Jombang  
Email: mdzikirullah94@gmail.com

### **Abstrak**

Wakaf sebagai ibadah amaliyah sudah seharusnya menjadi instrument untuk meningkatkan kesejahteraan umat yang lebih luas. Berbagai kasus wakaf di Pengadilan Agama dapat menjadi refleksi kedepan agar benda-benda yang telah diikrarkan dapat sesuai peruntukannya. Dengan skema *public private partnership* (PPP) akan lebih maksimal mengembangkan benda wakaf yang telah ada saat ini. Untuk menindaklanjuti upaya pengembangan benda wakaf tersebut maka dilakukan penelitian dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang bertumpu pada asas dan norma-norma terkait. Bahan-bahan hukum yang digunakan ialah bahan hukum primer berupa putusan dan peraturan perundangan-undangan terkait wakaf dan PPP. Sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan ialah jurnal dan buku-buku hukum wakaf, PPP, dan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Hasil penelitian menemukan bahwa selama ini upaya untuk pengembangan benda wakaf masih sangat minim, di sisi lain terdapat juga ketentuan pemerintah melalui UU 2/2012 PTBPUKU yang mana mengharuskan warganya untuk menyerahkan hak atas tanahnya bilamana terdampak pembangun untuk kepentingan umum. Ketentuan ini sejalan dengan UU 41/2004 Tentang Wakaf yang mengharuskan benda wakaf dapat digunakan untuk kepentingan umum selama mendapat izin dari Menteri melalui badan wakaf. Selain itu, dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum dan pengembangan benda wakaf, Pemerinah seringkali menggunakan model PPP untuk pengoptimalan benda wakaf secara finansial. Skema yang paling ideal digunakan dalam peningkatan benda wakaf dapat dilakukan dengan bentuk PPP berupa BOT, BOOT atau ROOT. Penggunaan dan peruntukannya disesuaikan dengan izin dan peruntukan ikrar wakaf yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip syariah.

**Kata Kunci : Wakaf; Benda Tidak Bergerak; Public Pivate Partnerhsip (PPP); Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

## Pendahuluan

Eksistensi *public private partnership* (PPP) sebagai sarana dalam membangun infrastruktur saat ini merupakan trend yang sedang dikembangkan negara-negara berkembang. Skema kerjasama proyek infrastruktur yang diperkenalkan pertama kali dari Asyur kuno dan Mesopotamia sekitar 1200 SM sampai 300 BC.<sup>1</sup> Skema ini kemudian berkembang sampa ke Asia dan Asia Tenggara, salah satunya Indonesia. Di Indonesia pengadopsian PPP dimulai sejak dibuatnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pada tahun 1995 dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-pihak yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*).<sup>2</sup> Pada tahun 1998 pada akhir pemerintahan Soeharto dikeluarkannya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha Swasta Dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Infrastruktur.<sup>3</sup> Kemudian mulai berkembang hingga Pada tahun 2015 mencabut Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur dan peraturan sebelumnya termasuk yang ada sebelumnya termasuk Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1998 dan menggantikan Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur (selanjutnya disingkat Perpres 38/2015 KPBU).<sup>4</sup>

Pengaturan PPP/KPBU untuk penyediaan infrastruktur juga tidak terlepas dari Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat UU 2/2012

---

<sup>1</sup> Maxwell G Lay, "Public Infrastructure: An Historical Perspective," *Road & Transport Research: A Journal of Australian and New Zealand Research and Practice* 22, no. 2 (2013): 62-68.

<sup>2</sup> Muhammad Dzikirullah H Noho, "Politik Hukum Pengaturan Build Operate Transfer (BOT) Di Indonesia: Di Masa Lalu, Saat Ini, Dan Akan Datang," *Jurnal Hukum Media Bhakti*, 2019.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Muhammad Dzikirullah H. Noho, *Membangun Payung Hukum Public Private Partnership (PPP) dalam Pembangunan Infrastuktur di Indonesia, Disertasi*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2023), hlm. 95

PTBPUKU). Peraturan tersebut sebagai sarana bagi pemerintah untuk mendapatkan tanah bilamana hak atas tanah masih dimiliki oleh perorangan atau badan hukum. Kepemilikan hak harus dilepaskan jika tanah yang dimiliki masuk dalam ruang lingkup pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bagi perorangan atau badan hukum akan diberikan kompensasi dalam bentuk ganti kerugian atau bentuk lain yang diatur dalam undang-undang tersebut.

Implikasi aturan tersebut melahirkan berbagai macam proyek infrastruktur seperti Pembangunan Kereta api Makassar-Parepare, Bandara Internasional Kertajati, Jawa Barat. Pembangunan bandar udara internasional baru di timur laut Kota Bandung, Bandara Internasional Kulonprogo, DI Yogyakarta, jalan tol Batang-Semarang, Jalan Tol ini (74,2 km), jalan tol Krian - Legundi - Bunder - Manyar, bagian dari Jalan Tol Trans Jawa yang terletak di Jawa Timur, Pembangkit Listrik Tenaga Batubara Mulut Tambang (2 x 600 MW) Sumatera Selatan, Pembangunan Pelabuhan Hub Internasional Bitung, Bitung, Sulawesi Utara, dan masih banyak lagi infrastruktur yang dibangun dengan menggunakan skema PPP.<sup>5</sup>

Munculnya aturan dan berbagai praktik yang telah dilakukan oleh Pemerintah rupanya sejalan dengan Pasal 41 Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf (selanjutnya disingkat UU 41/2004 Wakaf) yang menjelaskan bahwa harta benda wakaf yang dilarang dalam Pasal 40 huruf f (ditukar) 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. Bunyi pasal ini menyetujui wakaf agar digunakan kepentingan umum bilamana benda yang diwakafkan telah mendapat izin Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia. Pertanyaan selanjutnya bagaimana dengan tanah tanah wakaf yang tidak dicatatkan Badan Wakaf Indonesia bahkan tidak memiliki sertifikat tanah wakaf, apakah tetap

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 165-173

dilaksanakan pengadaan tanah untuk tanah wakaf tersebut dengan dasar untuk kepentingan umum.

Dalam kasus yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor 281/Pdt.P/2011/.PA.Clg dimana permasalahan perwakafan tanah secara lisan untuk tanah makam, dan yang ditunjuk untuk mengelola tanah wakaf tersebut (nadzhir) .dalam penetapan tersebut wakif dan nadzhir tersebut telah meninggal dunia.<sup>6</sup> Disisi lain Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menempatkan Wakif sebagai pemilik sah atas benda wakaf, dan apabila akan dirubah bentuknya tidak bisa dilakukan serta merta , sebab memerlukan ikrar wakif atau ahli warisnya bilamana wakif sudah meninggal untuk mengubah status tersebut.

Problematika seperti ini perlu dipandang serius sebab pemerintah kadang waktu dengan berpegang pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mengharuskan masyarakatnya agar menyerahkan tanah yang terlewati pembangunan tersebut. Bilamana masyarakat tidak menyerahkan tanah tersebut, maka pemerintah dengan alasan hukum menitipkan ganti kerugian (konsinyasi) ke Pengadilan agar diambil oleh pemilik tanah dan tanah tersebut dengan alasan hukum dianggap sudah beralih. Oleh karenanya, perlu diberikan pemahaman kepada pemerintah bahwa ada syariat islam dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf yang tidak boleh dilanggar oleh pemerintah bilamana akan menyelenggarakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terlewati tanah wakaf.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan bertumpu pada aspek asas-asas dan yuridis.<sup>7</sup> Sumber bahan hukum dalam

---

<sup>6</sup> Bambang Edriyanto, "Status Tanah Wakaf Yang Belum Terdaftar Bila Terjadi Gugatan Ahli Waris (Studi Di Kecamatan Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu)," *Premise Law Journal* 14 (2015): 14138.

<sup>7</sup> Muhammad Dzikirullah H Noho and Anggita Doramia Lumbanraja, "Perlindungan Hukum Public Private Partnership (PPP) Melalui Lembaga Penyelesaian Perselisihan Independen Di Indonesia," *CREPIDO* 5, no. 2 (2023): 146-60.

penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yaitu putusan dan peraturan perundang-undangan serta bahan hukum sekunder yaitu buku dan jurnal hukum. Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian dilakukan dengan cara menginventarisir seluruh peraturan yang berkaitan dengan wakaf, *public private partnership* (PPP), dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sedangkan analisa bahan hukum menggunakan deskriptif analisis.

### **Wakaf dalam Kerangka Pembangunan Infrastruktur Untuk Kepentingan Umum**

Pada dasarnya wakaf merupakan perbuatan hukum yang disandarkan pada ajaran-ajaran islam, yang bagi pemeluknya dianggap sebagai perbuatan yang bernilai ibadah. Dalam sejarahnya, wakaf merupakan instrumen maliyah, yang sebagai ajaran ia tergolong pada syariah yang bersifat sakral dan suci, tetapi pemahaman dan implementasi wakaf tersebut tergolong pada fiqh (upaya yang bersifat kemanusiaan); karena itu, bisa dipahami bahwa praktik dan realisasi wakaf tersebut terkait erat dengan realitas dan kepentingan umat di masing-masing negara muslim (termasuk Indonesia).<sup>8</sup>

Indonesia sendiri menaruh keseriusannya dalam bidang wakaf dengan membuat Buku III Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI). Keseriusannya terlihat lagi dengan menempatkan kekuatan hukum wakaf dalam bentuk undang-undang yakni Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Dari sini dapat kita tarik satu asumsi bahwa Indonesia mendorong upaya-upaya kemanusiaan yang bertumpu pada kaidah kaidah hukum Islam yang sejalan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945).

Dengan berlakunya Undang-Undang di atas, maka wakaf yang dikatakan sah bilamana dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan ini. Pasal 1 ayat 1 UU 41/2004 Tentang wakaf menyatakan bahwa wakaf merupakan perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk

---

<sup>8</sup> Muh Sudirman Sesse, "Wakaf Dalam Perspektif Fikhi Dan Hukum Nasional," *DIKTUM: Jurnal Syariah Dan Hukum* 8, no. 2 (2010): 143-60.

jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.<sup>9</sup>

Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf menyatakan bahwa jenis harta benda yang dapat diwakafkan terdapat tiga benda:<sup>10</sup>

1. Benda tidak bergerak yang meliputi hak atas tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah, hak milik atas satuan rumah susun serta benda tidak bergerak lain yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan prinsip syariah (Pasal 16)
2. Benda bergerak selain uang berupa kendaraan, saham, hak kekayaan intelektual (Pasal 19, 20, dan 21)
3. Benda bergerak berupa uang, di mana mata uang yang diperbolehkan hanyalah rupiah, bilaman masih dalam bentuk mata uang asing maka harus dikonversikan (pasal 22)

Benda-benda wakaf di atas sangatlah diperhitungkan keberadaannya bilamana dapat menopang pembangunan infrastruktur di Indonesia, khususnya benda tidak bergerak. Pemerintah melalui UU 2/2012 PTBPUKU mendorong agar setiap masyarakat ikut berpartisipasi dalam pembangunan untuk kepentingan umum melalui hak atas tanah yang dimilikinya. Kompensasi yang diberikan bagi warga yang tanahnya terdampak pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum akan diberikan ganti kerugian atau nilai yang layak dan adil sesuai dengan hak atas tanah yang dimilikinya. Hal ini sejalan dengan bunyi Pasal 9 UU 2/2012 PTBPUKU yang menyatakan penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat, oleh karenanya

---

<sup>9</sup> Nor Mohammad Abdoeh, "Tinjauan Filosofis Terhadap Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf," *Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia* 7, no. 1 (2020): h.15.

<sup>10</sup> Nina Maulani, "SYARAT WAKAF DALAM KAJIAN FIQIH ISLAM DAN UNDANG UNDANG RI NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF: Syarat Wakaf, UUD No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf," *Al-Akhbar: Jurnal Ilmiah Keislaman* 8, no. 2 (2022): 79-88.

pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Eksistensi wakaf yang berstatus benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan juga dapat berpartisipasi dalam pembangunan infrastruktur. Tentunya harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan prinsip syariah yang berlaku. Pasal 41 UU 41/2004 Tentang wakaf secara eksplisit menyebutkan bahwa benda wakaf dapat berpartisipasi dalam pembangunan ketentuan umum bilaman sesuai dengan rencana umum tata ruang berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan syariah.

Selain itu harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian, wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang-kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula. Berangkat dari hal tersebut terlihat bahwa kompensasi dalam pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum, yang terdampak benda wakaf maka standar kompensasi harus disesuaikan dengan ketentuan perundang-undangan tentang wakaf dan prinsip-prinsip syariah.

### **Bentuk *Public Private Partnership* (PPP) dalam Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Pembangunan untuk kepentingan umum seringkali keterbatasan keuangan sehingga dalam membangun infrastruktur menggunakan skema *public private partnership* (PPP). Skema alternatif pembiayaan ini mempunyai beberapa bentuk yang sering digunakan dan tertuang dalam kontrak pada dasarnya terbagi ke dalam berikut ini;<sup>11</sup> (1) *Service contracts*; (2) *Management contracts*; (3) *Affermage or lease contracts*; (4) *Build-operate-transfer* (BOT) and *similar arrangements*; (5) *Concessions*; and *Joint ventures*

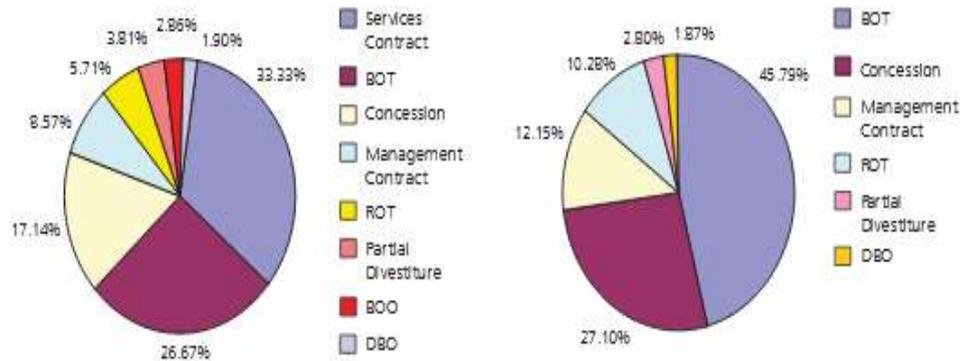
Laporan pengelolaan *Public-Private Partnerships* di ASIA terdapat beberapa bentuk, *Including* (1.1) and *Excluding* (1.2) *Service Contract*, berikut gambarnya: <sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Klaus Felsing et al., "Public-Private Partnership Handbook Acknowledgments," *Asian Development Bank*, 2008, 100.

<sup>12</sup> Ibid.

Gambar 1.1  
 Bentuk *Public-Private Partnerships* di ASIA



Setiap opsi PPP menyiratkan berbagai tingkat tanggung jawab dan risiko bagi operator swasta, bersama dengan perbedaan dalam struktur dan bentuk kontrak. Kontrak semakin banyak campuran kontrak yang mencerminkan persyaratan terbaik. Agen kontraktor diharuskan untuk mengusulkan pada awalnya modalitas yang realistis untuk kepentingan dari semua pihak. Pemilihan modalitas tergantung pada banyak pertimbangan. Investasi swasta hanya akan terwujud jika sebuah proyek layak secara komersial. Fiskal dukungan dapat digunakan untuk mengubah proyek yang tidak layak menjadi proyek yang layak.<sup>13</sup>

Tanpa suatu bentuk dukungan keuangan pemerintah, sektor swasta tidak akan tertarik. Namun, jika proyek tersebut pada dasarnya merupakan proyek yang lemah, maka biaya dukungan fiskal mungkin terlalu tinggi untuk ditanggung pemerintah. Dalam keadaan ini, maka coba gunakan BOOT atau Modalitas BOO akan sangat tidak tepat dan tidak mungkin berhasil. Inilah mengapa proyek persiapan itu penting dan mencakup VfM dan estimasi PSC seperti yang dijelaskan dalam tabel dibawah ini: <sup>14</sup>

<sup>13</sup> World Bank, "Public-Private Infrastructure Advisory Facility," 2014.

<sup>14</sup> Ibid, hlm 63-64

Tabel 1.1

Karakteristik Model Permodalan *Public Private Partnership*

Model Permodalan PPP	Fitur Utama	Resiko Transfer	Akses ke keuangan swasta	Kepemilikan
Service Contract	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Layanan tertentu, <i>outsource</i> ke perusahaan pribadi.</li> <li>• Perusahaan swasta menyediakan, menyetujui layanan untuk GOV</li> <li>• GOV memegang kendali umum dan pengawasan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrak layanan, menyediakan opsi berisiko rendah untuk memperluas peran dari sektor swasta.</li> <li>• Tidak ada risiko ekuitas ditanggung oleh Perusahaan swasta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suntikan terbatas modal pribadi yaitu modal bekerja.</li> </ul>	Pemerintah
Operation and maintenance contract (O&M)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manajemen dan operasi infrastruktur publik bersumber dari luar ke perusahaan swasta.</li> <li>• Mirip dengan layanan kontrak tetapi ruang lingkup layanan lebih luas dengan kontrol yang lebih besar diberikan kepada perusahaan swasta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mirip dengan layanan kontrak dengan risiko tambahan menjaga fasilitas hingga standar teknis tertentu..</li> <li>• Tidak ada risiko ekuitas ditanggung oleh perusahaan swasta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suntikan terbatas modal pribadi yaitu modal bekerja.</li> </ul>	Pemerintah
Build Transfer/ or Annuity Type	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keuangan perusahaan swasta infrastruktur.</li> <li>• Perusahaan swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perusahaan swasta hanya mengasumsikan risiko konstruksi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jauh lebih besar suntikan dari modal pribadi yaitu untuk konstruksi.</li> </ul>	Pemerintah

	<p>membangun infrastruktur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Setelah konstruksi selesai, infrastruktur ditransfer ke pemerintah.</li> <li>• Pemerintah membayar perusahaan swasta di sebuah total jadwal yang disepakati biaya, ditambah penambahan yang relevan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak ada risiko ekuitas ditanggung oleh perusahaan swasta.</li> </ul>		
Build Operate Transfer (BOT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah membiayai fasilitas.</li> <li>• Perusahaan swasta membangun fasilitas.</li> <li>• Perusahaan swasta beroperasi fasilitas di konsesi.</li> <li>• Di akhir O&amp;M konsesi fasilitas tersebut ditransfer ke pemerintah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risiko ekuitas besar bagi pemerintah.</li> <li>• Perusahaan swasta menanggung risiko yang terkait dengan konstruksi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akses terbatas ke keuangan pribadi.</li> </ul>	Pemerintah
Build Own Operate Transfer (BOOT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keuangan fasilitas perusahaan swasta.</li> <li>• Perusahaan swasta membangun fasilitas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perusahaan swasta mengasumsikan risiko ekuitas dan komersial lainnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Signifikan suntikan modal untuk konstruksi dan modal bekerja untuk operasi dan pemeliharaan</li> </ul>	Perusahaan swasta sampai penyerahan

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perusahaan swasta beroperasi fasilitas di konsesi.</li> <li>• Di akhir konsesi fasilitasnya ditransfer ke pemerintah.</li> <li>• Juga dikenal sebagai DBFO di Inggris: Develop-Build Finance Operate.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perusahaan swasta mengasumsikan risiko konstruksi.</li> </ul>		
Rehabilitate Own Operate Transfer (ROOT)  Rehabilitate Own Operate (ROT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sama seperti BOOT / BOT.</li> <li>• Tapi untuk rehabilitasi dari fasilitas yang ada daripada konstruksi baru.</li> </ul>	Seperti di BOOT	Seperti di BOOT	Perusahaan swasta sampai penyerahan
Build own operate (BOO) and Rehabilitate Own Operate (ROO) (Effectively regulated Divestiture)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mirip dengan BOOT, kecuali bahwa fasilitas itu tidak ditransfer ke pemerintah.</li> <li>• Operasi dan pemeliharaan biasanya dialihdayakan ke pribadi perusahaan lain.</li> <li>• Tapi untuk rehabilitasi dari fasilitas yang ada daripada konstruksi yang baru</li> </ul>	Seperti di BOOT	Seperti di BOOT	Perusahaan swasta

Privatization	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penawaran umum perdana (IPO), seluruhnya atau sebagian dari perusahaan milik negara (BUMN).</li> <li>• Cara divestasi sebagian pemerintah masih memiliki persentase BUMN.</li> <li>• Total divestasi berarti BUMN telah sepenuhnya diprivatisasi yaitu perusahaan sekarang 100% dimiliki oleh sektor swasta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perusahaan swasta tanggung jawab untuk semua aspek ketentuan risiko dalam infrastruktur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perusahaan Pribadi mendanai masa depan perkembangan dari bisnis.</li> </ul>	Perusahaan Pribadi
---------------	--	--	--	--------------------

Tabel. 1.2

Berbagai Pilihan Penataan *Public Private Partnership* (PPP)<sup>15</sup>

PPP Contract Instrument	Average Contract Term	Provides the Service or the Management	Provides the Working Capital	Receives the Net Income or Covers Net Loss	Provides Long-Term Finance	Legally owns the Assets	Provides Sectoral Planning & Regulates Services
Corporatization & Private Market Finance	in perpetuity	Public	Pub./Priv.	Public	Pub./Priv.	Public	Public
Service Contract	2-3 years	Private	Public	Public	Public	Public	Public
Management Contract	2-5 years	Private	Public	Public	Public	Public	Public
Lease/Affermage	7-15 years	Private	Private	Private	Public	Public	Public
BOT/PFI	20 - 30+ years	Private	Private	Private	Private	Public	Public
BOO	20 - 30+ years	Private	Private	Private	Private	Private	Public
Concession	20 - 30+ years	Private	Private	Private	Private	Public	Public
Divestiture & Asset Sales	in perpetuity	Private	Private	Private	Private	Private	Public

<sup>15</sup> Omid M Rouhani et al., "Revenue-Risk-Sharing Approaches for Public-Private Partnership Provision of Highway Facilities," *Case Studies on Transport Policy* 6, no. 4 (2018): 439-48.

Gambaran umum tentang fitur utama dari setiap opsi serta beberapa entitas yang diwariskan kerugiannya. Selain itu, pengambil keputusan harus mempertimbangkan kapasitas lokal yang tersedia untuk menerapkan opsi yang lebih kompleks. PPP dengan struktur keuangan yang kompleks dan/atau persyaratan kontrak atau pemantauan ekstensif yang memerlukan perekrutan dan/atau pelatihan staf, sebuah proses yang harus diikuti sebelum kebutuhan

### **Pengembangan Ideal Tanah Wakaf dengan *Public Private Partnership* (PPP) Dalam Pembangunan Infrastruktur**

Pada dasarnya benda wakaf yang berbentuk benda tidak bergerak sangat berpotensi untuk dikembangkan lebih luas. Pengembangan ini tidak hanya dirasakan bagi kalangan muslim saja, namun bagi kalangan yang lebih luas bahkan bagi bangsa dan negara, salah satunya dalam mendorong pembangunan bagi kepentingan umum. Tentunya pengembangan benda wakaf dalam bentuk benda tidak bergerak harus sejalan dengan syarat dan rukun yang sudah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip syariah.

Rukun wakaf dalam UU 41/2004 Tentang wakaf menjelaskan bahwa rukun wakaf meliputi:<sup>16</sup>

1. Wakif (pihak yang mewakafkan harta benda miliknya)
2. Nazhir (pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya)
3. Harta Benda Wakaf (harta benda wakaf bisa berupa benda bergerak dan bisa berupa benda tidak bergerak)
4. Ikrar Wakaf (pernyataan kehendak Wakif yang diucapkan secara lisan atau tulisan kepada Nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya)
5. Peruntukan harta benda wakaf

Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi:<sup>17</sup>(1) sarana dan kegiatan ibadah; (2) sarana dan

---

<sup>16</sup> Siti Nurul Amaliah and E mulya Syamsul, "RUKUN WAKAF DALAM KEABSAHAN WAKAF MENURUT UU NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF," *Al-Akhbar: Jurnal Ilmiah Keislaman* 8, no. 2 (2022): 64-70.

<sup>17</sup> Ibid.

kegiatan pendidikan serta Kesehatan; (3) bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, beasiswa; (4) kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; (5) kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan dan; (6) Jangka waktu wakaf (jangka waktu ini disesuaikan dengan kondisi harta benda yang di wakafkan).

Islam menetapkan beberapa standar yang dikatakan syarat dan rukun, Juhur ulama menyatakan bahwa rukun wakaf ada 4 (empat) yakni: (1) Wakif, yakni individu yang menyerahkan hartanya sebagai waqaf; (2) Mauquf merupakan 'harta' yang diserahkan sebagai waqaf; (3) Mauquf 'alaihi, merupakan niat atau tujuan/ individu yang bertanggungjawab dalam mengelola harta waqaf dan; (4) Sighat adalah sebuah pernyataan dari waqif bahwa waqif bahwa hartanya telah diwaqafkan. Sementara Syarat Wakaf adalah sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Syarat Wakif berdasarkan Hukum Islam terdiri dari merdeka, berakal, sehat, dewasa, tidak berada di bawah pengampuan.
2. Syarat Mauquf bih (Benda yang diwakafkan): (a) harus berupa benda yang mempunyai nilai/berguna, benda tetap atau benda bergerak yang dibenarkan untuk diwakafkan; (b) harus diketahui ketika diadakan; dan (c) merupakan harta yang telah menjadi milik tetap si wakif ketika diadakan
3. Syarat Mauquf alaihi, merujuk pada pemanfaatan harta zakat sesuai pada batas-batas yang dibolehkan secara syariat.
4. Syarat sighat akad, merupakan seluruh ucapan, tulisan atau isyarat dari individu yang berakad guna menyatakan keinginan/kehendak dan menjelaskan apa yang dikehendaknya.

Berangkat dari ketentuan rukun dan syarat yang telah diatur dalam UU 41/2004 Tentang wakaf dan hukum islam dapat dijadikan pedoman dalam pengembangan benda wakaf. Sebagaimana tujuan dan fungsi wakaf agar dapat memajukan dan meningkatkan ekonomi umat serta kemajuan kesejahteraan

---

<sup>18</sup> Muhammad Zuhirsyan, "Penerapan Akuntabilitas Dan Maslahat Dalam Perspektif Hukum Wakaf," *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 19, no. 3 (2020): 426-37.

umum lainnya. Sudah selayaknya upaya fungsi-fungsi ini dioptimalkan melihat pembangunan yang semakin pesat dilakukan oleh pemerintah seperti pembangunan jalan tol, pembangunan pelabuhan, pembangunan pembangkit listrik, pasar dan pembangunan lainnya yang diatur dalam UU 2/2012 PTBPUKU.

Namun perlu disadari bahwa benda wakaf berupa benda tidak bergerak yang akan dioptimalkan keterbatasan keuangan dalam membiayai hal tersebut. Oleh karenanya melalui skema pembiayaan *public private partnership* (PPP)<sup>19</sup> pemerintah dapat membangun benda wakaf sebagai upaya pengembangan benda wakaf. Di sisi lain benda wakaf yang mempunyai jangka waktu yang disesuaikan dengan benda wakaf, maka dirasa sangat tepat apabila pengembangan benda wakaf tidak bergerak menggunakan skema pembiayaan *public private partnership* (PPP).

Setidaknya ada tiga bentuk *public private partnership* (PPP) yang dapat diusahakan dalam pengembangan benda wakaf yaitu *build operate transfer* (BOT), *build own operate transfer* (BOOT), dan *rehabilitate own operate transfer* (ROOT).<sup>20</sup> Penggunaan ini disesuaikan dengan kebutuhan pengembangan benda wakaf tidak bergerak, bilamana benda tersebut masih berupa tanah maka skema yang dapat digunakan yaitu BOT atau BOOT. Pada skema BOT, swasta akan membangun pada tanah wakaf tersebut, kemudian dikelola oleh swasta, dan pada saat jangka waktu telah berakhir maka akan dikembalikan kepada pemilik atau pengelola benda wakaf tersebut.

Sedangkan pada skema BOOT, swasta akan membangun di atas tanah wakaf tersebut, kemudian dimiliki oleh swasta tanah, selanjutnya tanah tersebut dikelola sesuai jangka waktu yang disepakati dengan pemilik atau pengelola wakaf, dan pada saat jangka waktu berakhir, maka bangunan dan seluruhnya diserahkan pada pemilik atau pengelola wakaf. Berbeda dengan bentuk ketiga yakni ROOT, di mana digunakan dalam benda wakaf tidak bergerak berupa bangunan. Pihak swasta akan merehabilitasi bangunan

---

<sup>19</sup> Noho and Lumbanraja, "Perlindungan Hukum Public Private Partnership (PPP) Melalui Lembaga Penyelesaian Perselisihan Independen Di Indonesia."

<sup>20</sup> Muhammad Dzikirullah H Noho et al., "ANALISIS PERBANDINGAN PENGATURAN HUKUM BUILD OPERATE TRANSFER (BOT) DI INDONESIA DENGAN NEGARA-NEGARA ASEAN," *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 728-42.

tersebut, kemudian dimiliki, selanjutnya akan dioperasikan sesuai jangka waktu yang disepakati dengan pemilik atau pengelola benda wakaf, dan pada saat jangka waktu berakhir maka akan diserahkan Kembali kepada pemilik atau pengelola benda wakaf.

Pada penjelasan di atas yang perlu dicermati yaitu proses mendapatkan benda wakaf tersebut. Cara mendapatkannya harus mengedepankan kepentingan wakif sebab hak dasar atas benda tersebut sepenuhnya ditangan wakif, meskipun telah diikrarkan dengan pengelola wakaf, akan tetapi tidak dapat beralih serta merta, harus disesuaikan dengan peruntukan benda wakaf tersebut. Hal ini diperlukan agar tidak muncul sengketa dikemudian hari serta terhindar dari batalnya benda wakaf yang akan dikembangkan. Dengan demikian pembangunan untuk kepentingan umum yang diutarakan dalam UU 2/2012 PTBPUKU memiliki peran penting untuk mengembangkan benda wakaf, dengan syarat harus sejalan dengan kepentingan wakif dan ikrar wakaf serta ketentuan prinsip-prinsip syariah.

## **Kesimpulan**

Wakaf sebagai ibadah amaliyah mempunyai posisi penting dalam islam untuk mengembangkan benda-benda dibawah pengampuan wakif untuk digunakan bagi kepentingan umat dan kesejahteraan umat serta harus sesuai dengan peruntukannya (ikrar). Benda-benda yang dapat diwakafkan telah diatur dalam UU 41/2004 Tentang Wakaf yakni benda tidak bergerak, benda bergerak selain uang, dan benda bergerak berupa uang. Ketiga benda memberikan limitasi bagi seorang wakif yang akan mewakafkan bendanya. Selain itu agar benda wakaf tersebut dapat lebih optimal manfaatnya dan berdampak luas, maka pemerintah melalui UU 2/2012 PTBPUKU mendorong agar benda wakaf juga dapat mendukung program pemerintah dengan memberikan benda tersebut, khususnya benda tidak bergerak untuk dikembangkan demi kepentingan umum. Skema pengembangannya bisa dilakukan dengan model PPP dengan bentuk BOT, BOOT, atau ROOT. Ketiga bentuk alternatif pembiayaan PPP tersebut dapat digunakan sesuai kegunaan benda wakaf dan peruntukan ikrar wakaf. Penting untuk dicermati ialah proses

mendapatkan benda wakaf yang akan dikembangkan dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, di mana harus sejalan dengan ketentuan perundang-undangan dan prinsip-prinsip syariah.

### **Bibliography**

Abdoeh, Nor Mohammad. "Tinjauan Filosofis Terhadap Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf." *Iqtisad: Reconstruction of Justice and Welfare for Indonesia* 7, no. 1 (2020): h.15.

Amaliah, Siti Nurul, and E mulya Syamsul. "RUKUN WAKAF DALAM KEABSAHAN WAKAF MENURUT UU NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF." *Al-Akhbar: Jurnal Ilmiah Keislaman* 8, no. 2 (2022): 64-70.

Bank, World. "Public-Private Infrastructure Advisory Facility," 2014.

Edriyanto, Bambang. "Status Tanah Wakaf Yang Belum Terdaftar Bila Terjadi Gugatan Ahli Waris (Studi Di Kecamatan Ujung Batu Kabupaten Rokan Hulu)." *Premise Law Journal* 14 (2015): 14138.

Felsing, Klaus, Juan Miranda, Heather Skilling, Kathleen Booth, Elsie Areneta, Maria Anna Birken, Sally Pedersen, S Edwards, I Woodward, and V Herrera. "Public-Private Partnership Handbook Acknowledgments." *Asian Development Bank*, 2008, 100.

Lay, Maxwell G. "Public Infrastructure: An Historical Perspective." *Road & Transport Research: A Journal of Australian and New Zealand Research and Practice* 22, no. 2 (2013): 62-68.

Maulani, Nina. "SYARAT WAKAF DALAM KAJIAN FIQIH ISLAM DAN UNDANG UNDANG RI NO 41 TAHUN 2004 TENTANG WAKAF: Syarat Wakaf, UUD No 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf." *Al-Akhbar: Jurnal Ilmiah Keislaman* 8, no. 2 (2022): 79-88.

Noho, Muhammad Dzikirullah H. "Politik Hukum Pengaturan Build Operate Transfer (BOT) Di Indonesia: Di Masa Lalu, Saat Ini, Dan Akan Datang." *Jurnal Hukum Media Bhakti*, 2019.

Noho, Muhammad Dzikirullah H, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Perlindungan Hukum Public Private Partnership (PPP) Melalui Lembaga Penyelesaian Perselisihan Independen Di Indonesia." *CREPIDO* 5, no. 2 (2023): 146-60.

Noho, Muhammad Dzikirullah H, Budi Santoso, Paramita Prananingtyas, and Trinah Asi Islami. "ANALISIS PERBANDINGAN PENGATURAN HUKUM BUILD OPERATE TRANSFER (BOT) DI INDONESIA DENGAN NEGARA-NEGARA ASEAN."

*Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 728-42.

Rouhani, Omid M, Richard R Geddes, Wooseok Do, H Oliver Gao, and Arash Beheshtian. "Revenue-Risk-Sharing Approaches for Public-Private Partnership Provision of Highway Facilities." *Case Studies on Transport Policy* 6, no. 4 (2018): 439-48.

Sesse, Muh Sudirman. "Wakaf Dalam Perspektif Fikhi Dan Hukum Nasional." *DIKTUM: Jurnal Syariah Dan Hukum* 8, no. 2 (2010): 143-60.

Zuhirsyan, Muhammad. "Penerapan Akuntabilitas Dan Maslahat Dalam Perspektif Hukum Wakaf." *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat* 19, no. 3 (2020): 426-37.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2006 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf

Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur

Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur

Instruksi Presiden No. 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-pihak yang Melakukan Kerjasama dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer*).

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha Swasta Dalam Pembangunan dan atau Pengelolaan Infrastruktur