

INTISARI

Dalam ilmu penilaian properti terdapat metode yang umum digunakan untuk menentukan pemanfaatan terbaik atas tanah kosong dan tanah dengan properti pengembangan, yaitu metode *Highest and Best Use*. Menurut penulis, metode ini dapat digunakan untuk menilai pemanfaatan terbaik atas tanah wakaf yang belum diberdayakan dan tanah wakaf yang belum maksimal pemberdayaannya. Sehingga, melalui pemanfaatannya dapat memberikan kemaslahatan bagi umat. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengkombinasikan konsep HBU dengan ketentuan syariat Islam yang mengatur tentang wakaf, sehingga dapat digunakan untuk menilai penggunaan terbaik dari tanah wakaf.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan kerangka pikir konseptual dan empiris serta menggunakan analisis kritik. Pendekatan konseptual digunakan untuk membangun atau membentuk konsep penilaian atas tanah secara Islami yang diadopsi dari HBU yang dipadukan dengan aspek Syariah. Adapun pendekatan empiris digunakan dalam pengujian metode HBU-I pada tanah wakaf yang belum diberdayakan atau belum maksimal dalam pemberdayaannya.

Hasil dan pembahasan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat perbedaan tujuan antara metode HBU dan HBU-I dalam menentukan pemanfaatan terbaik dari suatu tanah. Metode HBU menekankan pada tercapainya maksimalisasi keuntungan individu sedangkan metode HBU-I bertujuan untuk memberikan masalah bagi umat. Adapun aspek-aspek penilaian yang harus dipenuhi di dalamnya, mengalami perubahan dan penambahan indikator penilaian agar dapat digunakan dalam menilai tanah wakaf. Adapun perbedaan diantara kedua bentuk metode ini, yaitu pada aspek fisik dan lokasi, peneliti menambahkan pedoman alternatif penggunaan tanah wakaf berdasarkan lokasinya. pada aspek legalitas, peneliti mengganti indikator penilaian status hak atas tanah didasarkan pada keberadaan akta ikrar wakaf dan sertifikat tanah wakaf, pada indikator zoning, peneliti menambahkan 5 subindikator yang perlu dipertimbangkan, yaitu peruntukan tanah wakaf, bentuk muamalah yang dilakukan dalam memanfaatkan tanah wakaf, kebutuhan masyarakat, manfaat yang dapat diberikan dan ibdal/istibdal. Pada aspek keuangan, perbedaan terletak pada indikator pengeluaran (pertimbangan pengeluaran untuk dana ZIS) dan uji kelayakan investasi menggunakan *gold value method* dan *gold index method*. Adapun pada aspek penentuan penggunaan terbaik di dasarkan pada aspek masalah dan perhitungan nilai properti didasarkan pada prosentase kenaikan harga emas. setelah konsep ini digunakan untuk menilai tanah wakaf di Yayasan Darussalam dan Masjid Al-Muhajirin, diketahui bahwa bentuk pemanfaatan terbaik bagi kedua lokasi tersebut adalah Toko buku dan seragam sekolah.

ABSTRACT

In the science of property valuation the most commonly used method of determining the best use of vacant land and land with property development, the Highest and Best Use method. According to the authors, this method can be used to assess the best use of unearned wakaf land and wakaf land that has not been maximally empowered. Thus, through its utilization can provide benefits to the people. Therefore, this study was conducted to combine the concept of HBU with the provisions of Islamic Shari'ah that regulate the waqf, so that it can be used to assess the best use of wakaf land.

This research is a type of qualitative research with conceptual and empirical approach. A conceptual approach is used to construct or form an Islamic concept of land appraisal adopted from the HBU and integrated with the Shariah aspect. The empirical approach used in testing HBU-I method on wakaf land that has not been empowered or not yet maximized in its empowerment.

The results and discussion in this study indicate that there is a difference of purpose between HBU and HBU-I methods in determining the best utilization of a land. HBU method emphasizes on the achievement of individual profit maximization. While the HBU-I method aims to provide maslahah for people. The aspects of the assessment that must be met in it, experienced changes and the addition of assessment indicators to be used in assessing the wakaf land. The differences between the two forms of this method are on the physical and location aspects, the researchers added alternative guidance on the use of waqf land based on its location. On the legality aspect, the researcher replaces the land rights assessment indicator, so based on the existence of the deed of waqf pledge and the certificate of waqf land. On the zoning indicator, the researcher adds 5 subindicators to consider, namely the allocation of wakaf land, the muamalah form which is done in utilizing the land of waqf, community needs, benefits that can be given and ibdal / istibdal. In the financial aspect, the difference lies in expenditure indicator (consideration of expenditure for ZIS fund) and investment feasibility test using gold value method and gold index method. The aspects of determining the best use is based on the aspects of the material and the calculation of property values is based on the percentage increase in gold prices. after this concept was used to assess wakaf land in Yayasan Darussalam and Al-Muhajirin Mosque, it was found that the best utilization form for both sites was the bookstore and school uniform.