

Pengembangan Wakaf Perumahan bagi Keluarga Berpenghasilan Rendah di Perkotaan Indonesia

*Development of Housing Waqf for Low Income Families in Urban
Indonesia*

Emas Saswita Cania

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: emacania@gmail.com

Yenni Samri Juliati

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Email: yenni.samri@uinsu.ac.id

Article Info

Received : 23 December 2024
Revised : 24 December 2024
Accepted : 26 December 2024
Published : 27 December 2024

Keywords: Housing waqf, low income families, waqf management, urban housing, waqf sukuk

Kata kunci: Wakaf perumahan, keluarga berpenghasilan rendah, pengelolaan wakaf, perumahan perkotaan, sukuk wakaf

Abstract

The housing crisis in Indonesia, especially in urban areas, is becoming an increasingly pressing issue. According to data from the Central Statistics Agency (BPS), in 2022, only around 60.66% of households will live in livable houses. The housing backlog reached 12.1 million household units, with an additional need for around 1 million units each year. This urbanization causes 56.7% of Indonesia's population to live in urban areas, worsening this situation. This research offers the development of a productive waqf model for Low Income Family housing programs involving synergy between waqf institutions, the government and the private sector. This research methodology uses a descriptive-qualitative approach, describing the phenomena, potential and challenges in implementing housing waqf. The results show that managing waqf through a productive waqf approach and direct waqf can create innovative financing solutions. However, successful implementation requires strengthening regulations, public education, and cross-sector collaboration between the government, waqf institutions, and the private sector. With professional and sharia-based management, waqf can become an important pillar in housing development for urban communities and support poverty alleviation in Indonesia.

Abstrak

Krisis perumahan di Indonesia khususnya di perkotaan menjadi isu yang semakin mendesak. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2022, hanya sekitar 60,66% rumah tangga tinggal di rumah layak huni. backlog perumahan mencapai 12,1 juta unit rumah tangga, dengan tambahan kebutuhan sekitar 1 juta unit setiap tahunnya. Urbanisasi ini menyebabkan 56,7% penduduk Indonesia tinggal di daerah perkotaan, memperburuk situasi ini. Penelitian ini menawarkan pengembangan model wakaf produktif untuk program perumahan Keluarga Berpenghasilan Rendah melibatkan sinergi antara lembaga wakaf, pemerintah, dan

sektor swasta. Metodologi penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif, menggambarkan fenomena, potensi, serta tantangan dalam penerapan wakaf perumahan. Hasilnya menunjukkan bahwa pengelolaan wakaf melalui pendekatan wakaf produktif dan wakaf langsung dapat menciptakan solusi pembiayaan inovatif. Namun, keberhasilan implementasi memerlukan penguatan regulasi, edukasi masyarakat, dan kolaborasi lintas sektor antara pemerintah, lembaga wakaf, dan sektor swasta. Dengan pengelolaan yang profesional dan berbasis syariah, wakaf dapat menjadi salah satu pilar penting dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat urban dan mendukung pengentasan kemiskinan di Indonesia.

How to cite: Ema Saswita Cania, Yenni Samri Juliati. "Pengembangan Wakaf Perumahan bagi Keluarga Berpenghasilan Rendah di Perkotaan Indonesia", TIJARAH: Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Bisnis Syariah, Vol. 1, No. 2 (2024): 210-226. <https://litera-academica.com/ojs/tijarah/index>

Copyright: ©2024 Ema Saswita Cania, Yenni Samri Juliati



This work is licensed under a Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0)

1. PENDAHULUAN

Krisis perumahan di Indonesia khususnya di perkotaan menjadi isu yang semakin mendesak. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2022, hanya sekitar 60,66% rumah tangga yang tinggal di rumah layak huni. Selain itu, terdapat backlog perumahan yang mencapai 12,1 juta unit rumah tangga, dengan tambahan kebutuhan sekitar 1 juta unit setiap tahunnya. Pertumbuhan urbanisasi menyebabkan 56,7% penduduk Indonesia tinggal di daerah perkotaan, memperburuk situasi ini. Meskipun pemerintah sudah memberikan bantuan perbaikan rumah melalui berbagai program, namun harga properti di Indonesia terus meningkat membuat Keluarga Berpenghasilan Rendah (KBR) sulit mendapatkan hunian layak, sehingga seringkali tinggal di permukiman kumuh dengan fasilitas terbatas, sanitasi buruk, dan risiko kesehatan yang tinggi. Menurut data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia (2023), backlog perumahan di Indonesia masih mencapai sekitar 7,6 juta unit, dan permintaan ini berasal dari masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan. Terdapat sekitar 19,81 juta rumah tidak layak huni di seluruh Indonesia, dengan lebih dari setengahnya berada di daerah perkotaan. Hal ini menunjukkan kondisi perumahan yang ada jauh dari memadai untuk sebagian besar KBR.

Sebagai instrument filantropi Islam, sosial dan ekonomi, wakaf menjadi alternatif untuk menyediakan perumahan melalui sumbangan aset untuk kepentingan umum. Instrumen wakaf di Indonesia memiliki potensi besar untuk mendukung pengembangan perumahan layak. Namun, saat ini mayoritas aset wakaf masih difokuskan pada penggunaan pendidikan dan ibadah. Berdasarkan data Badan Wakaf Indonesia (BWI) pada tahun 2022, lebih dari 440 ribu hektar tanah wakaf belum termanfaatkan secara optimal untuk program-program sosial, termasuk perumahan. Realitas ini mencerminkan bahwa wakaf melalui pengembangan model wakaf produktif belum dimanfaatkan secara maksimal sebagai solusi kebutuhan perumahan bagi KBR di perkotaan. Cita-cita ini mencakup penyediaan hunian yang aman, sehat, dan terjangkau melalui kolaborasi antara lembaga wakaf, pemerintah, dan sektor swasta. Keberadaan perumahan wakaf produktif akan mendukung peningkatan

kualitas hidup Keluarga Berpenghasilan Rendah, memberikan dampak sosial yang lebih luas seperti peningkatan kesejahteraan dan stabilitas sosial-ekonomi. Pengembangan wakaf produktif di sektor perumahan, telah menunjukkan hasil positif di beberapa negara, termasuk Indonesia.

Uraian diatas menunjukkan bahwa ada urgensi untuk mengembangkan model baru dalam penyediaan perumahan bagi Keluarga Berpenghasilan Rendah dengan memanfaatkan instrumen wakaf produktif sebagai solusi efektif. Penelitian ini menawarkan pengembangan model wakaf produktif khusus untuk program perumahan KBR di perkotaan, yang melibatkan sinergi antara lembaga wakaf, pemerintah, dan sektor swasta. Penelitian ini merumuskan Bagaimana wakaf produktif dapat dikembangkan untuk menyediakan perumahan bagi keluarga berpenghasilan rendah? Serta Apa saja tantangan dan peluang yang dihadapi dalam pengembangan wakaf untuk program perumahan ini? Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi wakaf sebagai sumber pendanaan dan solusi dalam penyediaan perumahan yang terjangkau di kawasan perkotaan. Menganalisis model pengelolaan wakaf yang efektif untuk mendukung program perumahan bagi keluarga berpenghasilan rendah. Diharapkan penelitian ini memberikan wawasan bagi lembaga wakaf dan pemerintah dalam merumuskan kebijakan serta implementasi program perumahan berbasis wakaf, memperkaya literatur terkait wakaf produktif dan aplikasinya dalam pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Wakaf

Kata Wakaf berasal dari bahasa Arab yaitu "Waqafa" artinya menahan, berhenti, tetap berdiri, atau diam di tempat. Kata Wakafa-Yaqifu-Waqfan memiliki arti yang sama seperti Habasa- Yahbisu-Tahbisan. Dalam bahasa Arab kata al-Waqf mengandung beberapa pengertian yaitu, menahan, menahan harta untuk diwakafkan, tidak dipindah status kepemilikannya (Syafrina et al., 2023). Dalam masa Islam, wakaf muncul pertama kali bersamaan dengan masa kenabian di Madinah Al-Munawwarrah. Yaitu dengan dibangunnya Masjid Quba', yaitu masjid "yang didirikan atas dasar takwa" untuk dijadikan wakaf keagamaan pertama sahabat-sahabat beliau dari kalangan Bani Najjar. Sebagaimana yang tercantum dalam firman Allah Swt.,

لَا تَقُمْ فِيهِ أَبَدًا لَّمَسْجِدٍ أُسِّسَ عَلَى التَّقْوَىٰ مِنْ أَوَّلِ يَوْمٍ أَحَقُّ أَنْ تَقُومَ فِيهِ فِيهِ رِجَالٌ يُحِبُّونَ أَنْ يَتَطَهَّرُوا وَاللَّهُ يُحِبُّ الْمُطَهَّرِينَ ﴿١٠٨﴾

Terjemahannya:

"Janganlah kamu bersembahyang dalam mesjid itu selama-lamanya. Sesungguhnya mesjid yang didirikan atas dasar takwa (mesjid Quba), sejak hari pertama adalah lebih patut kamu sholat di dalamnya. Di dalamnya mesjid itu ada orang-orang yang ingin membersihkan diri. Dan sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bersih." (Q.S. al-Taubah: 108)

Wakaf merupakan proses menyerahkan hak milik yang tahan lama zatnya kepada seorang pengelola wakaf, dapat dilakukan secara individu ataupun badan

pengelola dengan persyaratan tertentu dimana hasilnya dipergunakan untuk berbagai hal sesuai dengan syariat Islam. Melalui potensi pengembangan ekonomi umat seperti zakat, infaq, dan sedekah. Wakaf mempunyai kaitan erat dengan kegiatan-kegiatan sosial contohnya pendidikan, pembangunan masjid, rumah sakit dan lain sebagainya. wakaf juga bisa dalam bentuk dana tetap yang hasilnya digunakan untuk mensejahterakan masyarakat. Bila dihitung menggunakan jumlah penduduk umat muslim di Indonesia akan sangat berpotensi, mengingat Indonesia adalah negara dengan jumlah penduduk muslim terbesar dengan menempati urutan keempat populasi tertinggi secara global. Berdasarkan data sensus menurut dalam tahun 2019 jumlah penduduk Indonesia diproyeksikan mencapai 270,625,568 jiwa Selain itu Indonesia adalah negara yang dominan penduduknya beragama islam. Adapun presentase tadi merupakan jumlah Muslim mencapai 87.2%, protestan 6.9%, katolik 2.9%, hindu 1.7%, Budha 0.7% dan khonghucu 0.05%(Syafriana et al., 2023).

2.2. Konsep Wakaf Produktif

Wakaf produktif merupakan paradigma baru dalam kajian wakaf. Dikenalkan oleh M. A. Mannan seorang ahli Ekonomi Islam di King Abdul Aziz University bahwa untuk membuat pola pola pengembangan wakaf produktif membutuhkan reformasi pengelolaan wakaf. Dalam berbagai penelitian, wakaf produktif terbukti mampu mengangkat taraf hidup perorangan dan masyarakat dalam jangka panjang. Peningkatan taraf hidup tersebut dilakukan melalui peningkatan aspek- aspek non pemasukan seperti penyediaan kegiatan usaha produktif, atau menjadikan masyarakat miskin menjadi lebih produktif melalui pengembangan kewirausahaan. Selama ini peruntukan wakaf di Indonesia kurang mengarah kepada pemberdayaan ekonomi umat. Karena harta wakaf selama ini kebanyakan pemanfaatannya cenderung masih bersifat konsumtif dan belum dikelola secara produktif (Alam et al., 2021). Wakaf produktif berasal dari dua kata yaitu wakaf dan produktif. Menurut Ibnu Qudamah, Wakaf adalah *tahbish al-Ashl wa tasbil al-Tsamrah* (menahan pokok harta dan mendistribusikan hasilnya) (Ibnu Qudamah: tt.:195). Dari pengertian tersebut diisyaratkan bahwa wakaf perlu produktif karena yang didistribusikan dan dimanfaatkan hanyalah hasil dari pokok harta benda wakaf sementara pokonya masih tetap utuh. Dalam hal ini *nadzhir wakaf* dituntut untuk memberdayakan harta benda wakaf agar menghasilkan suatu produk kemudian hasil tersebut yang didistribusikan kepada *mauquf 'alaih*, di sisi lain dia juga dituntut untuk melestarikan pokok harta benda wakaf tersebut agar tidak berkurang. Sementara produktif merupakan kata sifat dari produksi yang didefinisikan sebagai kegiatan manusia untuk menghasilkan barang atau jasa yang kemudian dimanfaatkan oleh konsumen (Syamsuri & Bahrudin, 2022). Wakaf produktif menurut Monzir Qahaf adalah memindahkan harta dari upaya konsumtif menuju produktif dan investasi dalam bentuk modal produksi yang dapat memproduksi dan menghasilkan sesuatu yang dapat dimanfaatkan pada masa mendatang, baik oleh pribadi, kelompok maupun oleh umum. Dengan demikian wakaf produktif dapat dikatakan kegiatan menabung dan berinvestasi secara bersamaan (Kasdi & Farida, 2021).

Wakaf produktif memprioritaskan wakaf untuk upaya yang lebih

menghasilkan dengan ukuran-ukuran paradigma yang berbeda dengan konsumtif. Wakaf produktif memiliki dua visi sekaligus yakni menghancurkan ketimpangan struktur sosial dan menyediakan lahan subur untuk menyejahterakan umat. Wakaf produktif sangat berdimensikan sosial. Ia semata-mata hanya mengabdikan diri pada kemaslahatan umat. Wakaf produktif merupakan salah satu solusi dalam pengentasan masalah kemiskinan, keterbelakangan dan kebodohan. Pada dasarnya dalam pelaksanaannya, wakaf produktif memiliki dua dimensi yaitu dimensi religi serta dimensi sosial ekonomi. Dimensi religi memiliki arti bahwa wakaf yang dilakukan merupakan suatu bentuk anjuran dari agama Islam yang perlu untuk dilakukan setiap muslim. Sedangkan dimensi kedua yaitu dimensi sosial ekonomi yaitu suatu kegiatan yang di dalamnya terdapat dua unsur sekaligus dalam praktik wakaf, yaitu unsur sosial dan unsur ekonomi (hotman, dkk 2021).

2.3. Asas Pengembangan Wakaf Produktif

1. **Asas Keabadian Manfaat.** Substansi perintah Rasulullah kepada Umar bin Khat{t}ab untuk menyedekahkan tanah di Khaibar agar tidak diperjualbelikan, dihibahkan atau diwariskan, dan hasilnya disedekahkan untuk kepentingan umat. Praktek pelaksanaan wakaf diikuti oleh beberapa sahabat Nabi yang lain dengan sangat menekankan pentingnya menahan eksistensi benda wakaf, dan perintah untuk menyedekahkan hasil dari pengelolaan harta wakaf tersebut. Hal ini berarti, substansi ajaran wakaf itu tidak semata-mata terletak pada pemeliharaan bendanya, melainkan yang jauh lebih penting adalah nilai manfaat dari benda tersebut untuk kepentingan umum. Asas kemanfaatan benda wakaf merupakan landasan yang paling relevan dengan keberadaan harta wakaf itu sendiri. Hal ini karena wakaf dikategorikan sebagai amal ibadah shadaqah jariyah dengan nilai pahala yang terus mengalir walaupun pemilik harta wakaf sudah meninggal dunia. Kontinuitas pahala yang dimaksud terkait dengan aspek kemanfaatan yang bisa diambil secara kesinambungan oleh masyarakat luas.
2. **Asas pertanggungjawaban (akuntabilitas).** Sebagai sebuah ajaran yang memiliki dimensi ilahiyah dan insaniyah, wakaf harus bisa dipertanggungjawabkan di dunia maupun di akhirat melalui pengelolaan secara transparan, akuntabel, sungguh-sungguh dan semangat yang didasarkan pada: 1) tanggung jawab kepada Allah SWT atas perilaku dan perbuatannya. Segala tindakan dan tugas yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dengan perwakafan memiliki konsekuensi transendental, yaitu harus dipertanggungjawabkan di hadapan Allah; 2) tanggung jawab kelembagaan, yaitu tanggung jawab kepada pihak yang memberikan wewenang, baik kepada wakif maupun kepada lembaga yang lebih tinggi sesuai jenjang kenaziran; 3) tanggung jawab hukum, yaitu tanggung jawab yang dilakukan berdasarkan saluran-saluran dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku; 4) tanggung jawab sosial, yaitu tanggung jawab yang terkait dengan moral masyarakat. Seorang nazir harus dapat mempertanggungjawabkan kepada masyarakat secara moral bahwa perbuatannya itu aman secara sosial, artinya tidak mencederai norma-norma sosial yang ada di masyarakat.
3. **Asas Profesionalitas Manajemen.** Prinsip profesionalitas dalam pengelolaan harta wakaf menempati posisi yang paling urgen. Karena harta wakaf itu bermanfaat atau tidak tergantung pada pola pengelolaannya, bagus atau buruk.

Asas ini hendaknya dijadikan semangat pengelolaan harta wakaf dalam rangka mengambil kemanfaatan yang lebih luas dan lebih nyata untuk kepentingan umat.

4. Asas Keadilan Sosial. Substansi yang terkandung dalam ajaran wakaf sangat tampak adanya semangat menegakkan keadilan sosial melalui pendermaan harta untuk kebajikan umum. Pelaksanaan ibadah wakaf merupakan contoh kongkrit atas rasa keadilan sosial, sebagai wujud pemberian sejumlah harta benda yang sangat dicintai diberikan secara cuma-cuma untuk kepentingan sosial (Kasdi & Farida, 2021).

2.4. Penerapan Wakaf Produktif di Beberapa Negara

Di seluruh dunia, wakaf produktif sudah menjadi paradigma utama dalam mengelola aset. Sebut saja Mesir, Aljazair, Sudan, Kuwait, dan Turki, mereka jauh-jauh hari sudah mengelola wakaf ke arah produktif. Sebagai contoh, di Sudan, Badan Wakaf Sudan mengola aset wakaf yang tidak produktif dengan mendirikan Bank Wakaf. Lembaga keuangan ini digunakan untuk membantu proyek pengembangan wakaf, mendirikan perusahaan bisnis dan industri. Contoh lain, untuk mengembangkan produktifitas aset wakaf, pemerintah Turki mendirikan Waqf Bank and Finance Corporation. Lembaga ini secara khusus untuk memobilisasi sumber wakaf dan membiayai berbagai jenis proyek joint venture (Kasdi & Farida, 2021)

Harta wakaf investasi telah dilakukan Malaysia melalui instrument sukuk dan pasar modal yang diterbitkan oleh Suruhanjaya Sekuriti sejak Februari 2001 dengan membentuk Pelan Takaful Wakaf oleh Syarikat Takaful Malaysia Berhad tahun 2007. Atas inisiatif pemerintah Malaysia, Malaysia memfasilitasi manajemen perusahaan wakaf untuk meningkatkan bisnis keuangan Islam di negara itu yang diumumkan pada bulan September 2018. Pemerintah Malaysia melakukan kajian terhadap wakaf dan mencari cara agar wakaf bisa dijalankan oleh perusahaan swasta, bukan lembaga agama. Wakaf mengoperasikan proyek-proyek sosial seperti rumah sakit, masjid, dan sekolah dengan sumbangan yang diterima dari umat Islam dalam bentuk tanah, uang tunai, atau lainnya. Wakaf Malaysia memegang 11.091 hektar lahan senilai RM1.2 miliar, menurut Departemen Wakaf, Zakat dan Haji (Jawhar)

Malaysia juga melakukan perubahan terhadap status lahan tanah wakaf. Tanah wakaf Seetee Aisah pada awalnya merupakan lahan pertanian, di mana hasil pertanian tersebut harus diberikan kepada penerima manfaat wakaf sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh pewakaf. Berdasarkan hasil wawancara, keuntungan atau hasil yang diperoleh dari kegiatan pertanian tersebut adalah sekitar RM400,00 per bulan. Pengagihan hasil dilakukan secara langsung oleh pihak keluarga pewakaf kepada penerima manfaat wakaf tanpa melibatkan Majelis Agama Islam Negeri Pulau Pinang (MAINPP). Pada tahun 2006, Majelis Fatwa Negeri Pulau Pinang menyetujui pembangunan perumahan di atas tanah wakaf Seetee Aisah melalui kerja sama dengan UDA Holdings Berhad sebagai pengembang. Proyek ini menghasilkan 76 unit rumah tinggal dan 27 unit rumah toko pada tahun 2012, dengan keuntungan besar yang didistribusikan kepada penerima manfaat wakaf. Perubahan pemanfaatan ini disebabkan oleh perkembangan wilayah sekitar yang tidak lagi sesuai sebagai lahan pertanian. Meskipun terkesan melanggar syarat awal pewakaf,

penelitian menunjukkan bahwa perubahan ini tetap sesuai dengan prinsip wakaf karena memberikan manfaat lebih besar. MAINPP, sebagai pengelola, telah mengikuti prosedur yang tepat dan memperoleh persetujuan Majelis Fatwa pada 16-17 Oktober 2019, yang menyatakan perubahan syarat pewakaf diizinkan demi mencapai tujuan dan niat pewakaf. Selain itu berdasarkan kaedah fiqih :

تصرف الإمام على الرعية منوط ابلصلحة

Maksudnya, “Tindakan pemerintah terhadap rakyat hendaklah bergantung pada masalah”. (al- Zarkashī, 1985).

Dengan demikian, MAINPP dapat mempertimbangkan perubahan syarat-syarat awal pewakaf yang memungkinkan terciptanya manfaat yang lebih besar dan peningkatan nilai aset wakaf, tanpa mengabaikan tujuan utama wakaf sesuai dengan niat pewakaf. Keharusan ini juga didasarkan pada pandangan yang disampaikan oleh Imam al-Subkī (Mamat et al., 2023).

Di Singapura, pelaksanaan administrasi wakaf diberikan kepada Majelis Ugama Islam Singapura (MUIS) dipimpin oleh AMLA (Hukum Organisasi Hukum Islam). MUIS berwenang untuk mengawasi wakaf. Sebagai pengontrol yang memiliki kedudukan untuk mengatur kelimpahan dan sumber daya wakaf serta menjamin bahwa semua sumber daya mendapatkan hasil yang maksimal. Hukum wajib bagi setiap wakaf, untuk mendaftarkan sumber daya wakafnya di MUIS, untuk menjamin keberadaan sumber daya wakaf di Singapura. Pada tahun 2001 lahirlah Waqf Real Estate Singapura (Warees). Melalui produk minat dalam menangani kapasitas bisnis sumber daya wakaf, MUIS tanpa pamrih dapat menyelesaikan peran regulasi, pendistribusian wakaf berlanjut dan meningkatkan manajemen wakaf. Di Singapura, ada dua jenis wakaf, yaitu wakaf induk atau wakaf keluarga. Penerima wakaf ini hanya ditujukan kepada kelompok pemberi wakaf, dan wakaf khairi atau wakaf umum dimana penerimanya adalah seluruh penduduk. Pengelolaan wakaf oleh wares dilakukan dengan dua instrumen akad, yaitu akad musyarakah (kerjasama) dan akad ijarah (sewa). Indikator kunci sukses Wares dalam pengelolaan wakaf adalah pertama, pelaksanaan keterampilan yang terlatih, melalui wakaf produk eksekutif oleh organisasi menjadi profesional, dan memberikan penghasilan yang sangat besar dari sumber daya wakaf. Kedua, kekritisian fatwa istibdal wakaf.

Melalui perolehan tanah, otoritas pengamanan Singapura telah menciptakan hasil, khususnya mendapatkan sumber daya wakaf yang tidak diawasi dengan baik (Azka, 2023). Dengan jumlah penduduk muslim minoritas 15% dari seluruh jumlah penduduk Singapura sebanyak 5.470.000 berhasil membangun harta wakaf secara inovatif melalui sayap bisnis property. Warees Investment, tak hanya membangun Alias Villas, vila berkonsep islami pertama, namun memiliki seratus portofolio properti wakaf lainnya. Data per Desember 2013 menunjukkan MUIS memiliki lebih dari 100 aset properti. Sebagian besar dikelola MUIS sendiri, sebagian lainnya oleh wali amanat. Asset ratusan properti tersebut senilai Rp 7,5 triliun. Diantaranya hunian di Duku Road, Telok Indah, apartemen di Somerset Bencoolen, klaster perumahan The Chancery Residences di Chancery Lane, beberapa properti komersial di Dunlop Street, Kandahar Street, Pagoda Street, South Bridge Road, Telok Ayer Street, Temple Street, Changi Road, North Bridge Road, Upper Dickson Road, Joo Chiat

Road, dan bangunan komersial enam lantai di 11 Beach Road yang diakuisisi pada 2001 (Rahmany, 2019).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif, untuk menggambarkan fenomena, potensi, serta tantangan dalam penerapan wakaf perumahan. Penelitian ini menggabungkan dua pendekatan utama. Pertama, studi kasus, mengeksplorasi contoh nyata implementasi wakaf perumahan di negara-negara seperti Indonesia, Malaysia, atau Singapura, sehingga memberikan gambaran praktis tentang keberhasilan dan kendala yang dihadapi. Kedua, kajian pustaka, dengan melakukan analisis terhadap literatur dan dokumen-dokumen sebelumnya yang membahas konsep, implementasi, dan dampak program wakaf perumahan.

Data dalam penelitian ini berasal dari dua sumber utama. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pengelola wakaf, pemerintah, atau masyarakat penerima manfaat, jika memungkinkan. Data sekunder mencakup jurnal ilmiah, buku, laporan tahunan lembaga wakaf, serta data resmi dari institusi seperti Kementerian Agama atau Badan Wakaf Indonesia (BWI). Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif, data yang diperoleh dari studi kasus dan kajian pustaka diolah untuk mengidentifikasi pola, peluang, dan tantangan, sehingga dapat ditarik kesimpulan dan rekomendasi yang relevan. Pendekatan ini memungkinkan penelitian untuk memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam memahami peran wakaf dalam menyediakan perumahan layak.

4. PEMBAHASAN

4.1 Permasalahan Perumahan di Perkotaan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

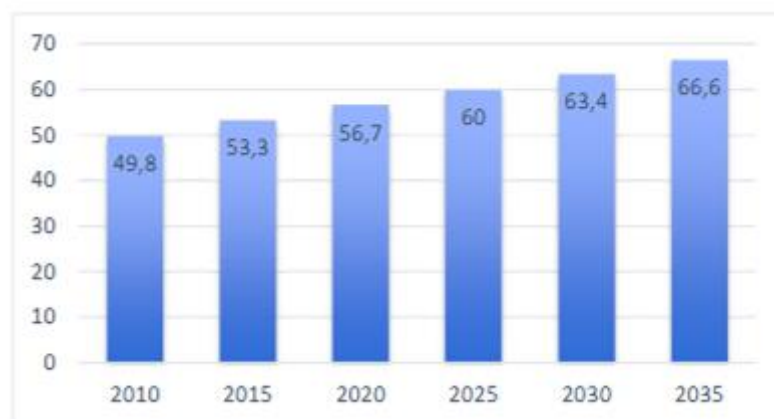
Di kota-kota besar Indonesia, laju urbanisasi yang tinggi meningkatkan kebutuhan akan perumahan. Harga tanah dan properti yang terus meningkat serta keterbatasan lahan di perkotaan menjadi kendala utama. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2023 sekitar 27% penduduk perkotaan hidup di hunian yang tidak layak berada di kategori pendapatan rendah dan sektor informal. Kondisi ini berimplikasi negatif terhadap kesehatan, pendidikan, dan stabilitas sosial keluarga tersebut, sehingga menghambat peningkatan kualitas sumber daya manusia secara menyeluruh. (Badan Pusat Statistik (BPS). (2023). *Keadaan Hunian dan Perumahan Penduduk Perkotaan di Indonesia Tahun 2023*. BPS. Diakses dari <https://bps.go.id>.)

Saat ini, Program Perumahan Terjangkau Nasional (NAHP) berhasil memberikan bantuan perbaikan rumah bagi sekitar 125.000 keluarga berpenghasilan rendah melalui Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) (World Bank, 2023). Namun, upaya ini belum cukup untuk memenuhi kebutuhan rumah layak di perkotaan yang terus meningkat setiap tahunnya. Data dari Kementerian PUPR (2024) juga menunjukkan bahwa masih terdapat *backlog* perumahan sebesar 7,6 juta unit, dengan mayoritas kebutuhan datang dari KBR. Dikutip dari artikel yang diterbitkan oleh Antara News, Direktur Sistem dan Strategi Penyelenggaraan Perumahan Kementerian PUPR Edward Abdurrahman mengatakan bahwa hunian

vertikal atau rumah susun menjadi solusi untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tinggal di kawasan perkotaan. “Masih terdapat *backlog* perumahan sebesar 12,1 juta rumah tangga, terutama di kalangan masyarakat berpenghasilan rendah,” kata Edward dalam diskusi daring bertajuk Tata Kelola Kolaboratif Dalam Penyediaan Perumahan di Jakarta, Jumat. berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), persentase rumah tangga yang menempati rumah layak huni di Indonesia tahun 2022 baru sebesar 60,66 persen. Tingkat urbanisasi yang tinggi yakni dengan 56,7 persen penduduk Indonesia tinggal di perkotaan menjadi tantangan tersendiri (Rara Candrika, 2023).

Sementara itu, Diana Kusumastuti selaku Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengungkapkan hingga 2022 terdapat sekitar 12 juta rumah tangga di Tanah Air yang belum memiliki rumah. Bahkan data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan hanya sekitar 60,66 persen rumah tangga di Indonesia yang menempati rumah yang layak (Yoanes Litha, 2023). Masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di perkotaan menghadapi tantangan besar dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Berdasarkan data hasil Survei Sosial ekonomi Nasional (Susenas) 2020, *backlog* perumahan di Indonesia mencapai 12,75 juta rumah tangga, dan setiap tahun diperkirakan ada tambahan 700.000-800.000 rumah tangga baru. Sebagian besar dari mereka sulit memiliki rumah karena kenaikan harga lahan di perkotaan yang semakin tinggi. Selain itu, lebih dari 29,6 juta rumah tangga masih tinggal di rumah yang tidak layak huni, dengan akses yang terbatas terhadap air bersih dan sanitasi.

Tabel 1. Proyeksi Persentase Penduduk Daerah Perkotaan Tahun 2010-2035



Sumber : Badan Pusat Statistik

Menurut data hasil Sensus Penduduk 2020 pada bulan September tahun 2020 tercatat jumlah penduduk bertambah 32,56 juta jiwa dibanding sensus penduduk tahun 2010. Dengan luasnya daratan Indonesia sebesar 1,9 juta km², maka kepadatan penduduk di Indonesia sebesar 141 jiwa/km² (Badan Pusat Statistik, 2021). Dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi setiap tahunnya maka potensi tren urbanisasi akan menyumbang kepadatan pada setiap kota-kota besar di Indonesia. melalui proyeksi persentase penduduk tersebut, dapat diperkirakan, sebesar 56,7 persen penduduk Indonesia bertempat tinggal di Kawasan perkotaan pada tahun 2020.

Persentase diprediksi akan terus meningkat menjadi 66,6 persen pada tahun 2035 (Anisyaturrobiah, 2021).

Secara ekonomi, ketidakmampuan untuk memiliki rumah yang layak menghambat mobilitas sosial dan ekonomi. MBR sering kali terjebak dalam siklus kemiskinan karena pengeluaran besar untuk sewa atau biaya perumahan lainnya, sehingga mengurangi kemampuan mereka untuk menabung atau berinvestasi dalam pendidikan dan Kesehatan. Program pemerintah seperti penyediaan rumah susun atau hunian terjangkau tanpa uang muka belum sepenuhnya efektif dalam menjangkau MBR, karena adanya kesenjangan dalam implementasi kebijakan dan fokus pada kelompok berpenghasilan lebih tinggi (Rahman et al., 2023)

Upaya Solusi

Pemberian subsidi kepada MBR perlu dilakukan selain itu penyediaan perumahan murah juga bisa menjadi solusi, hal ini umum sebagaimana dilakukan oleh negara-negara maju, berhubungan dengan rencana tata ruang, juga menjadi faktor penentu dalam suksesnya program MBR pemerintah diwajibkan mengalokasikan sebuah lahan untuk membangun perumahan MBR yang berkualitas dan memiliki standar lingkungan yang cukup (Rahman et al., 2022).

Beberapa upaya yang dilakukan pemerintah untuk menghadapi krisis perumahan ini adalah :

1. Pelaksanaan program satu juta rumah yang dicanangkan oleh kementerian PUPR (Pekerjaan umum dan Perumahan Rakyat) melalui Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah pengawasan dalam pembangunan perumahan di daerah menunjuk kepada Dinas Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu sebagai regulator perizinan dalam pelaksanaan penyediaan perumahan bagi MBR (Ramadhan & Frida Sebayang, 2022).
2. Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya yaitu bantuan pemerintah untuk masyarakat atau warga yang penghasilannya minim demi membangun dan meningkatkan yang lebih baik untuk keswadayaan dalam peningkatan kualitas hunian rumah dan pembangunan rumah beserta sarana, prasarana, dan utilitas umum. Masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai daya beli yang kurang dan terbatas sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Tujuan adanya program bantuan stimulan perumahan swadaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah untuk memberdayakan masyarakat yang berpenghasilan rendah agar mampu membangun atau meningkatkan kualitas rumah secara swadaya sehingga dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat dan aman (Fajar et al., 2021)

4.2. Peran Wakaf dalam Pembangunan Infrastruktur Sosial

Sebagai salah satu institusi penting dalam ekonomi Islam, wakaf berperan memperkuat fondasi sosio-ekonomi masyarakat, termasuk pemberdayaan dan keadilan ekonomi (Muslim & Wandji, 2019). Kesejahteraan sosial berdasarkan konsep Durkheim mempertimbangkan pembagian kerja, norma-nilai ekonomi, integrasi sosial-ekonomi, dan peran pendidikan dalam membentuk karakter ekonomi

masyarakat, yang kesemuanya saling berinteraksi dan memengaruhi dinamika ekonomi serta struktur sosial (Wandi et al., 2021).

Wakaf produktif merupakan investasi berkesinambungan dengan ciri khusus akan selalu berkembang setiap hari. Karena wakaf dibangun secara berkesinambungan; wakaf lama yang ada dan dibangun oleh generasi terdahulu sebagai hasil produksi selalu bertambah, disamping muncul wakaf baru yang telah dibangun oleh generasi sekarang. Dengan adanya sistem baru dalam pengelolaan wakaf produktif, maka manajemen investasi dan semua pengelola harta wakaf menyatu di lembaga itu, setelah lembaga wakaf melakukan pendataan terhadap aset wakaf yang ada. Dengan demikian, arah investasi lembaga wakaf jelas dan berprinsip pada pembentukan berbagai macam investasi wakaf; baik investasi yang bersifat langsung maupun tidak langsung melalui cara ini, memberikan kontribusi pada berbagai saluran investasi yang sejalan dengan syariat Islam (Kasdi & Farida, 2021).

Universitas Islam Indonesia di Yogyakarta memanfaatkan wakaf untuk membangun fasilitas dan memberikan beasiswa. Hal ini menunjukkan bahwa wakaf dapat menjadi sumber pendanaan alternatif yang berkelanjutan, meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan pelayanan Kesehatan. Sementara di Semarang, pengelolaan wakaf di Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung (YBWSA) terfokus pada pengembangan sektor pendidikan dari tingkat Taman Kanak- Kanak (TK) hingga Universitas. YBWSA juga melakukan pengadaan fasilitas Kesehatan yang memadai dengan membangun Rumah Sakit Islam Sultan Agung melalui wakaf. Wakaf juga dapat digunakan untuk memberikan perawatan dan pengobatan medis kepada orang sakit, serta memberikan bantuan biayanya dengan mewakafkan waktu atau pekerjaan yang dilakukan oleh tenaga medis. Selain itu, dana wakaf dapat digunakan untuk pengembangan UMKM. Dana wakaf sebesar Rp 10 miliar telah dialokasikan untuk 500 UKM di Jakarta, dengan 80% UKM melaporkan peningkatan pendapatan signifikan. Model wakaf produktif yang diterapkan oleh Yayasan Wakaf Usaha di Jakarta menunjukkan bagaimana dana wakaf dapat digunakan sebagai modal usaha dan pelatihan, menciptakan lapangan kerja baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Pengembangan Usaha Kecil dan Menengah (UKM) di Indonesia telah menunjukkan peningkatan signifikan dengan bantuan dana wakaf. Model wakaf produktif yang diterapkan oleh Yayasan Wakaf Usaha di Jakarta menunjukkan bagaimana dana wakaf dapat digunakan sebagai modal usaha dan pelatihan, menciptakan lapangan kerja baru dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Model pengelolaan wakaf tunai yang digunakan oleh Global Wakaf ACT melalui program "Bantuan Modal Usaha UMKM berbasis wakaf" atau "Wakaf Modal Usaha" memberikan bantuan dana berupa paket modal usaha senilai 2 juta rupiah kepada UMKM di suatu daerah. Program ini terdiri dari beberapa tahapan proses, termasuk identifikasi, studi kelayakan, dan pelatihan (Masruroh et al., 2024).

Kontribusi wakaf terhadap pembangunan ekonomi tercermin dalam pengembangan infrastruktur sosial dan ekonomi yang berkesinambungan, sementara peran dalam pengentasan kemiskinan, pemberdayaan komunitas lokal, dan promosi keberlanjutan dan perencanaan jangka panjang, menegaskan pentingnya wakaf dalam memperkuat fondasi ekonomi dan sosial masyarakat. Kombinasi dari keempat aspek tersebut menunjukkan bahwa wakaf tidak hanya

sebagai instrumen ekonomi, tetapi juga sebagai sarana untuk mencapai tujuan pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan. Oleh karena itu diperlukan upaya kolaboratif antara pemerintah, lembaga keuangan Islam, organisasi masyarakat sipil, dan masyarakat umum untuk memperkuat pemahaman dan implementasi wakaf sebagai bagian integral dari upaya mencapai kesejahteraan sosial dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan (Mursal et al., 2024).

4.3. Potensi Wakaf dalam Program Perumahan untuk Keluarga Berpenghasilan Rendah

Wakaf Perumahan dari kata wakaf dan perumahan yaitu sesuatu yang diberikan untuk kegunaan orang ramai atau bagi keperluan yang berkaitan dengan agama Islam, seperti membina rumah untuk kegunaan orang ramai. wakaf perumahan bermaksud harta atau manfaat yang diwakafkan untuk tujuan perumahan. Bentuk wakaf perumahan yang sedia ada adalah tanah, bangunan dan uang tunai yang diwakafkan lalu dibangun untuk tujuan perumahan. Wakaf ini dikategorikan sebagai wakaf khas sekiranya pewakaf telah menetapkan syarat ke atas tujuan harta yang diwakafkan olehnya. Sekiranya pewakaf tidak meletakkan tujuan yang khas, maka wakaf ini dikategorikan sebagai wakaf umum, yang dibangun oleh pemegang amanah berdasarkan kemaslahatan ummah dengan melihat kepada keperluan utama masyarakat (Farhana & Azman, 2019). Berdasarkan data Sistem Informasi Wakaf Kemenag tahun 2022 terdapat 57,2 hektar tanah wakaf yang tersebar pada 44,5 ribu titik, data Badan Wakaf Indonesia mencatat perolehan wakaf uang telah mencapai Rp.1,4 triliun per Maret 2022. Jumlah tersebut mengalami kenaikan dibandingkan dengan perolehan wakaf uang pada tahun 2018-2021 yaitu senilai Rp.855 miliar. Data tersebut menunjukkan bahwa Indonesia memiliki potensi wakaf yang besar, didukung mayoritas penduduk yang beragama Islam (Abiba & Putra, 2023). Potensi ini membuka peluang besar untuk dimanfaatkan sebagai wakaf produktif dalam Pembangunan perumahan.

Eksperimen dalam mempraktikkan wakaf produktif telah sampai pada beberapa prinsip dasar yang ada dalam sistem wakaf Islam, sejak Nabi Muhammad SAW menasehati Umar bin al-Khattab ra. agar mewakafkan tanahnya di Khaibar untuk fakir miskin, sebagaimana sabda beliau kepada Umar ra., “Apabila kamu mau, maka tahanlah pokoknya dan alirkanlah hasilnya kepada para fakir miskin” (HR. Muslim). Ketika wakaf diproduktifkan, bisa menjalankan fungsi sosial yang signifikan dengan menyediakan sarana umum, seperti jalan, jembatan, air minum, taman-taman kota, tempat pemandian umum, dan sebagainya. Wakaf telah menyokong beberapa inisiatif keadilan sosial, pendidikan dan kesehatan, serta tujuan lain yang sejalan dengan paradigma kemaslahatan yang juga menjadi bagian dari orientasi maqasid syariah (Kasdi & Farida, 2021).

Dana wakaf uang yang berhasil dihimpun dompoh Dhuafa secara mandiri mengalami kenaikan yang cukup signifikan sejak diresmikannya Tabung Wakaf Indonesia (TWI) dari Januari sampai dengan Desember 2018 terhimpun Rp 32.732.848.069 Milyar. Penghimpunan ini meningkat 53% bila dibandingkan dengan penghimpunan pada periode yang sama di tahun sebelumnya, sebesar Rp 21.445.700.465 Milyar. Berikut peningkatan jumlah wakaf berdasarkan Laporan

Dompot Dhuafa. Target penerimaan wakaf sebesar Rp 3.249.022.900,00 terealisasi sebesar Rp 2.998.617.993,02 persentasinya sebesar 92 persen, hal ini tentu cukup optimal dan perlu menjadi contoh dalam road map Badan Wakaf Indonesia ke depan (Saptono, 2019). Beberapa cara Dompot Dhuafa dapat memaksimalkan potensi zakat yaitu menjalin kerjasama dengan banyak instansi dan komunitas. Untuk mendongkrak pengetahuan masyarakat tentang wakaf Dompot Dhuafa membuat kegiatan wakaf seperti care visit, Yuk wakaf, Indonesian Wakaf Submit, Senior Wakaf Konsultan dan Forum Grup Discussion Wakaf, Exhibition/Pameran, Co Branding Event Perkantoran, Event Mall (Saptono, 2019). Dibutuhkan keterlibatan semua pihak baik para peneliti wakaf dan juga pengelola wakaf bekerjasama untuk mengembangkan Pembangunan berbagai sektor melalui wakaf (Eriawan & Masruchin, 2021).

Konsep Wakaf dalam Perumahan

Wakaf merupakan pilar penyangga bagi tegaknya institusi-institusi sosial-keagamaan masyarakat muslim selama berabad-abad. Hal itu dilakukan melalui penyediaan dana dan sarana pendukung bagi kegiatan-kegiatan ritual keagamaan, pendidikan, pengembangan ilmu pengetahuan, seni dan budaya. Bahkan apabila dikelola secara produktif, wakaf akan mampu menjalankan fungsi yang lebih lagi, misalnya penyediaan sarana umum, seperti jalan, jembatan, air minum, taman-taman kota, tempat pemandian umum, dan sebagainya. Tujuan-tujuan dari wakaf ini sejalan dengan paradigma kemaslahatan yang menjadi orientasi dari syariat Islam. Diantara upaya untuk meningkatkan (memaksimalkan) fungsi-fungsi wakaf agar dapat memenuhi kebutuhan para pihak yang berhak menerima manfaatnya adalah melalui wakaf produktif. Dengan terpenuhinya kebutuhan masyarakat, berarti wakaf telah berfungsi untuk menyejahterakan umat (Kasdi & Farida, 2021).

Model Implementasi

Dilihat dari aspek pemanfaatan harta benda wakaf, sesuai dengan jenis wakaf untuk perumahan antara lain:

1. Wakaf Langsung (tidak bergerak) yaitu wakaf *mubasyir* dimana harta benda wakaf yang manfaatnya langsung diterima oleh maufuq alaih (Badan Wakaf Indonesia, 2019). Memberikan pelayanan langsung kepada masyarakat yang dirasakan manfaatnya secara langsung, seperti wakaf masjid disediakan untuk tempat shalat, wakaf madrasah disediakan untuk tempat belajar santri, wakaf rumah sakit disediakan untuk mengobati orang sakit, dan lain sebagainya. Wakaf ini merupakan aset produktif yang sangat bermanfaat bagi pembangunan umat masa depan. Dibutuhkan pengelolaan yang profesional agar benda wakaf dan manfaatnya tetap utuh dan terpelihara, sehingga secara terus menerus dirasakan langsung oleh masyarakat penerima manfaat wakaf (Ridwan, 2020). Dalam hal ini Wakaf tanah atau properti sangat relevan untuk pembangunan perumahan karena menyediakan lahan atau bangunan untuk dikembangkan menjadi hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Tanah yang diwakafkan dikelola oleh lembaga wakaf atau organisasi sosial, sehingga memungkinkan akses perumahan yang terjangkau tanpa perlu membeli tanah baru. Dengan demikian, wakaf tanah dapat berfungsi sebagai landasan utama untuk mendirikan perumahan yang diperuntukkan bagi kelompok masyarakat yang membutuhkan.
2. Wakaf Produktif atau wakaf *istitsmari*. Harta benda wakaf harus dikelola terlebih

dahulu agar menghasilkan manfaat yang diberikan kepada maufuq alaihi (Badan Wakaf Indonesia, 2019). Pemberdayaan dan pengelolaan tanah Wakaf untuk menjadi wakaf Produktif didasari prinsip syariat Islam, yaitu tidak boleh merugi atau tidak boleh tidak memberikan keuntungan dalam pemanfaatannya. sehingga dikatakan wakaf produktif. Undang-Undang Wakaf Indonesia dan peraturan pelaksanaannya, dalam pasal-pasal telah mengakomodir “wakaf produktif”, yang mampu memberikan kontribusi dengan menciptakan keuntungan berupa tambahan nilai finansial atas pengelolaan benda wakaf berupa tanah dan rumah susun (Kurniati & Nova Lita, 2019). Bentuk lain dari wakaf produktif saat ini adalah wakaf tunai. Sebagai instrumen fiskal Islam di dalam perekonomian, wakaf uang memiliki dua fungsi sebagai sarana ibadah dan pencapaian kesejahteraan sosial. Pengembalian dari pengelolaan wakaf uang dapat dipergunakan sebagai instrumen dalam program pengentasan kemiskinan melalui sistem jaminan sosial. Sistem jaminan sosial menggunakan wakaf uang akan dapat membantu program pengentasan kemiskinan yang dilakukan pemerintah melalui program pemberdayaan masyarakat (Ridwan, 2020).

4.4. Tantangan dalam Implementasi Wakaf untuk Program Perumahan

Implementasi wakaf sebagai instrumen dalam pengembangan perumahan di Indonesia menghadapi berbagai tantangan, berikut beberapa tantangan tersebut:

1. Pola kerjasama untuk pembangunan perumahan diatas tanah wakaf

Dalam pemanfaatan tanah wakaf untuk rumah susun umum, Pasal 20 UURS menetapkan bahwa pemanfaatan tanah wakaf dapat dilakukan dengan cara sewa atau kerjasama sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Untuk pemanfaatan tanah wakaf dengan cara sewa, Undang – Undang Rumah Susun (UURS) sudah menetapkan syarat-syarat khusus dalam perjanjian sewa tanah wakaf. Namun untuk kerjasama pemanfaatan tanah wakaf, UURS tidak mengatur lebih lanjut tentang bentuk kerjasama pemanfaatan tanah wakaf. Ditambah lagi, peraturan pelaksana dari UURS baik dalam bentuk Peraturan Pemerintah maupun peraturan pelaksana lainnya juga belum terbentuk. Dari beberapa macam pola kerjasama, pola Bangun Guna Serah atau yang biasa dikenal dengan Build Operate and Transfer (BOT) banyak digunakan oleh banyak negara termasuk Indonesia. Selain BOT ada pula kerjasama penggunausahaan tanah oleh pihak ketiga (investor swasta) untuk proyek infrastruktur dalam bentuk Bangun Serah Guna (Build Transfer Operate/BTO), Bangun Serah (Build Transfer), dan Kerjasama Operasional (KSO). BOT adalah perjanjian yang melibatkan pihak investor selaku penyandang dana untuk pembangunan fisik proyek dan pihak pemilik tanah yaitu masyarakat atau perorangan yang memiliki tanah strategis atau pihak pemerintah sebagai pemilik hak eksklusif atau pemegang hak pengelolaan atau juga masyarakat hukum adat sebagai pemegang hak ulayat. Belum ada ketentuan hukum y khusus mengatur tentang Build Operate and Transfer (BOT), maka untuk mengisi kekosongan hukum dapat digunakan mekanisme yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2004 tentang Pemanfaatan Tanah Milik Negara/Daerah, Peraturan Presiden No. 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur, serta Peraturan Presiden No. 4 Tahun 2015

tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010 tentang Perjanjian Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah sebagai dasar hukumnya (Setiawati, 2018).

2. Penunjukkan nadzhir wakaf yang kompeten

Permasalahan wakaf tanah di Indonesia adalah aspek nadzir. Saat ini Sebagian besar nadzir wakaf tidak profesional. Nadzir dapat menerima imbalan dari hasil bersih atas pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf yang besarnya tidak melebihi 10% (sepuluh persen). Nadzir diharapkan memiliki kemampuan untuk memberdayakan harta wakaf, guna meningkatkan kemampuannya, nadzir memperoleh pembinaan dari Kementrian Agama dan Badan Wakaf Indonesia (BWI). Rendahnya kualitas sumber daya nadzir dalam mengelola aset wakaf, karena menganggap bahwa Profesi nadzir di Indonesia sebagian besar tergolong sebagai profesi sampingan, sehingga belum ada kesungguhan dalam memberdayakan harta wakaf. Penunjukkan nadzir oleh wakif lebih banyak didasarkan pada aspek kepercayaan dan aspek kedekatan hubungan atau kekeluargaan, tidak didasarkan pada aspek kemampuan manajemen dan profesionalitas. rendahnya pemahaman nadzir tentang pengelolaan aset wakaf, karena sebagian besar nadzir memahami bahwa pemanfaatan harta wakaf hanya untuk dijadikan tempat ibadah, mushalla, dan makam, bukan untuk dikelola yang bernilai ekonomi (Laela Fatikhatul Choiriyah et al., 2023).

3. Kurangnya Literasi Masyarakat

Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai manfaat wakaf produktif. Hanya 40% masyarakat yang paham tentang konsep ini, meskipun mereka yang mengikuti program edukasi wakaf menunjukkan minat tinggi untuk berpartisipasi lebih aktif. Regulasi yang ada sering kali tidak mendukung pengelolaan wakaf yang efektif, dengan 75% responden survei menyatakan perlunya regulasi yang lebih mendukung dan jelas. Kampanye efektif dan program edukasi yang menjelaskan manfaat dan cara pengelolaan wakaf secara produktif dapat meningkatkan partisipasi dan minat literasi masyarakat terhadap wakaf. Kebijakan yang tepat dan pengelolaan profesional akan meningkatkan kepercayaan masyarakat (Masruroh et al., 2024).

5. KESIMPULAN

Wakaf adalah instrumen sosial-ekonomi dalam Islam yang berperan penting dalam mendukung pembangunan berkelanjutan, termasuk penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan memanfaatkan aset wakaf tidak bergerak seperti tanah dan properti, berbagai model implementasi, seperti wakaf produktif, sukuk wakaf, dan crowdfunding berbasis syariah, dapat digunakan untuk menciptakan hunian yang layak dan terjangkau. Wakaf juga berfungsi sebagai alat pengurangan kesenjangan sosial dengan menyediakan manfaat berkelanjutan melalui pengelolaan yang profesional. Meskipun tantangan seperti regulasi yang kaku, kesadaran masyarakat yang rendah, dan keterbatasan pendanaan masih ada, kolaborasi lintas sektor antara pemerintah, lembaga wakaf, swasta, dan masyarakat dapat menjadi solusi inovatif. Dengan strategi yang terencana, wakaf tidak hanya mendukung pengentasan masalah perumahan perkotaan tetapi juga berkontribusi pada kesejahteraan umat secara luas, menjadikannya pilar penting dalam

pembangunan ekonomi Islam dan pengentasan kemiskinan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abiba, R. W., & Putra, Y. H. S. (2023). Pemetaan Penelitian Pengelolaan Harta Wakaf: Studi Bibliometrik. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(3).
<https://doi.org/10.29040/Jiei.V9i3.9589>
- Alam, A., Rahmawati, M. I., & Nurrahman, A. (2021). Manajemen Wakaf Produktif Dan Tantangannya Di Majelis Wakaf Dan Kehartabendaan Pdm Surakarta. *Profetika: Jurnal Studi Islam*, 23(1).
<https://doi.org/10.23917/Profetika.V23i1.16799>
- Anisyaturrobiah, A. (2021). Dampak Urbanisasi Terhadap Penyediaan Pemukiman Dan perumahan Di Wilayah Perkotaan. *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Akuntansi*, 1(2).
<https://doi.org/10.55606/jebaku.v1i2.136>
- Azka, A. (2023). Peran Wakaf Dalam Perkembangan Ekonomi Di Negara Asean. *Velocity: Journal Of Sharia Finance And Banking*, 3(1).
<https://doi.org/10.28918/velocity.v3i1.6113>
- Badan Wakaf Indonesia. (2019). *Buku Pintar Wakaf* (Badan Wakaf Indonesia, Ed.; 1st Ed.). Badan Wakaf Indonesia. www.bwi.go.id
- Eriawan, R. W., & Masruchin, M. (2021). Design Agricultural Land Protection Design Through Waqf Strategy Istibdal. *El-Jizya : Jurnal Ekonomi Islam*, 9(1).
<https://doi.org/10.24090/ej.v9i1.4477>
- Fajar, A. M., Seran, G. G., & Purnamasari, I. (2021). Evaluasi Kesiapan Pelaksanaan Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Jurnal*
- Farhana, M. S., & Azman, A. R. (2019). Wakaf Perumahan Dalam Pembangunan Ekonomi: Pelaksanaannya Menurut Maqasid Syariah Waqf Housing In Economic Development: Its Implementation From Maqasid Shariah Perspective. *Journal Of Fatwa Management And Research*, 16(2). *Governansi*, 7(1).
<https://doi.org/10.30997/jgs.v7i1.3038>
- Kasdi, H. A., & Farida, U. (2021). *Fiqh Wakaf Dari Wakaf Klasik Hingga Wakaf Produktif* (U. Farida, Ed.; Oktober 2021). Idea Press Yogyakarta.
- Kurniati, N., & Nova Lita, H. (2019). Pengembangan Wakaf Tanah Dan Rumah Susun Berdasarkan Asas Pemisahan Horizontal. *Sosiohumaniora*, 21(2).
<https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v21i2.9901>
- Laela Fatikhatul Choiriyah, A., Rato, D., & Dwi Anggono, B. (2023). Urgensi Pembaharuan Pengelolaan Wakaf Di Indonesia. *Jurnal Rechstens*, 12(2).
<https://doi.org/10.56013/rechstens.v12i2.2417>
- Mamat, N., Rani, M. A. M., Adenan, F., & ... (2023). ... Study On Seetee Aisah Commercial Housing Waqf In Penang Islamic Religious Council: Analysis Of Sharia Issues: Kajian Kes Wakaf Perumahan Komersial Seetee *International Journal Of ...*
- Masruroh, S., Eduardus Nanggur, & Ulrianus Aristo Ngamal. (2024). Peran Wakaf Dalam Pengembangan Ekonomi Berkelanjutan: Studi Kasus Di Indonesia. *Indo-*

- Fintech Intellectuals: Journal Of Economics And Business*, 4(2), 490–500.
<https://doi.org/10.54373/ifijeb.v4i2.1297>
- Mursal, Lastina, I., Fitri, R., Yanti, N., & Wandu, J. I. (2024). Peran Wakaf Dalam Mewujudkan Kesejahteraan Sosial : Perspektif Dari Tafsir Ekonomi Isla. *El Kahfi : Journal Of Islamic Economics*, 05(01), 103–111.
- Muslim, R., & Wandu, J. I. (2019). Career And Family: A Study Of Women Leadership. *Jurnal Harkat : Media Komunikasi Gender*, 15(2).
<https://doi.org/10.15408/harkat.v15i2.13464>
- Rahman, F., Nurdin, N., & Asropi, A. (2023). Implementasi Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Program Hunian Terjangkau Tanpa Uang Muka Di Dki Jakarta. *Jurnal Pembangunan Dan ...*
- Rahman, F., Rahmatullah, R., Hadi, S., Nugroho, A. R., & Riadi, S. (2022). Kajian Tipologi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr). *Jurnal Geografika (Geografi Lingkungan Lahan Basah)*, 3(1).
<https://doi.org/10.20527/jgp.v3i1.5334>
- Rahmany, S. (2019). Wakaf Produktif Di Malaysia. *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*, 8(1). <https://doi.org/10.46367/iqtishaduna.v8i1.151>
- Ramadhan, M. N., & Frida Sebayang, A. (2022). Strategi Penyediaan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Mbr) Kota Cilegon. *Bandung Conference Series: Economics Studies*, 2(1). <https://doi.org/10.29313/bcses.v2i1.553>
- Rara Candrika, S. P. G. (2023, September 22). *Kpupr: Hunian Vertikal Jadi Solusi Untuk Masyarakat Penghasilan Rendah*. Antara, Kantor Berita .
- Ridwan, A. (2020). Dinamika Pengelolaan Wakaf Dalam Upaya Pembangunan Ekonomi Keumatan Di Indonesia. *Tijaratana: Jurnal Ekonomi Dan ...*, 01(02).
- Saptono, I. T. (2019). Menangkap Peluang Tren Wakaf Produktif. In *Komite Nasional Keuangan Syariah (Vol. 4)*. Komite Nasional Keuangan Syariah. [www.Poskotanews.Com](http://www.poskotanews.com)
- Setiawati, A. (2018). Tanah Wakaf Untuk Rumah Susun Umum. *Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum*, 1(1). <https://doi.org/10.25105/hpph.v1i1.3578>
- Syafrina, A. D., Mu'is, A., Afandi, F. N., & Prahasta, L. R. (2023). Pengaruh Wakaf Dalam Mengentaskan Kemiskinan The Influence Of Waqf On Reducing Poverty. *Maro*, 6(1), 22–29.
- Syamsuri, S., & Bahrudin, B. (2022). Pengelolaan Wakaf Produktif Dalam Bentuk Usaha Perikanan Di Pondok Tidar Kota Magelang. *Journal Of Islamic Philanthropy And Disaster (Joipad)*, 2(1).
<https://doi.org/10.21154/Joipad.V2i1.4688>
- Taufik. (2020). Model Pengelolaan Wakaf Tunai Untuk Investasi Perumahan. *Jurnal Health Sains*, 1(7). <https://doi.org/10.46799/jsa.v1i7.131>
- Wandu, J. I., Afnita, N., & Hefni, H. (2021). Study Of “Functional Structure” Emile Durkheim Reviewed From Educational Anthropology On Character And Behavior Society. *Ikhtisar: Jurnal Pengetahuan Islam*, 1(1).
<https://doi.org/10.55062/lipi.2021.V1i1.9>
- Yoanes Litha. (2023, September 5). 12 Juta Rumah Tangga Di Tanah Air Belum Miliki Rumah. *Voa Indonesia*.