

# Transformasi Perumahan Berbasis Wakaf di Indonesia: Pendekatan Pentahelix untuk Mewujudkan Perumahan Terjangkau Bagi Masyarakat

Chaerunisa Wahyuni

*Islamic Economics Finance*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas

Trisakti, Kota Jakarta, Indonesia

chaerunisawahyuni@gmail.com

---

---

## ABSTRACT

Indonesia faces a major challenge in providing affordable housing for low-income people, with a backlog of millions of housing units. Productive waqf as an Islamic economic instrument offers great potential to overcome these problems through the utilization of waqf land that is extensive and scattered. This research uses a qualitative approach with a literature study to analyze the transformation of waqf-based housing through a pentahelix collaboration model involving the government, academics, business people, the community, and the media. The results of the study show that the pentahelix synergy can optimize productive waqf management so as to provide decent and affordable housing, while improving community welfare and local economic empowerment. Regulatory constraints, the capacity of waqf managers, and low public literacy are the main challenges that need to be overcome through policy strengthening, nazir capacity building, and public education. This study recommends the development of supportive regulations, the integration of waqf with Islamic financial instruments such as Sukuk Wakaf, and the active involvement of all pentahelix elements as effective implementation strategies. Thus, pentahelix-based productive waqf has the potential to be a sustainable solution in realizing affordable housing in Indonesia.

**Keywords:** Productive Waqf, Affordable Housing, Pentahelix, Waqf Management, Waqf Sukuk.

## ABSTRAK

Indonesia menghadapi tantangan besar dalam penyediaan perumahan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan backlog mencapai jutaan unit rumah. Wakaf produktif sebagai instrumen ekonomi syariah menawarkan potensi besar untuk mengatasi permasalahan tersebut melalui pemanfaatan tanah wakaf yang luas dan tersebar. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan studi pustaka untuk menganalisis transformasi perumahan berbasis wakaf melalui model kolaborasi pentahelix yang melibatkan pemerintah, akademisi, pelaku bisnis, masyarakat, dan media. Hasil kajian

menunjukkan bahwa sinergi pentahelix dapat mengoptimalkan pengelolaan wakaf produktif sehingga mampu menyediakan perumahan yang layak dan terjangkau, sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pemberdayaan ekonomi lokal. Kendala regulasi, kapasitas pengelola wakaf, dan rendahnya literasi masyarakat menjadi tantangan utama yang perlu diatasi melalui penguatan kebijakan, peningkatan kapasitas nazhir, dan edukasi publik. Studi ini merekomendasikan pengembangan regulasi yang mendukung, integrasi wakaf dengan instrumen keuangan syariah seperti Sukuk Wakaf, serta pelibatan aktif seluruh unsur pentahelix sebagai strategi implementasi efektif. Dengan demikian, wakaf produktif berbasis pentahelix berpotensi menjadi solusi berkelanjutan dalam mewujudkan perumahan terjangkau di Indonesia.

**Kata Kunci:** Wakaf Produktif, Perumahan Terjangkau, Pentahelix, Pengelolaan Wakaf, Sukuk Wakaf.

## PENDAHULUAN

Perumahan yang layak dan terjangkau merupakan kebutuhan dasar bagi setiap masyarakat, namun kenyataannya Indonesia masih menghadapi tantangan besar dalam memenuhi kebutuhan tersebut. Berdasarkan data Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), backlog perumahan di Indonesia mencapai sekitar 12,1 juta unit pada tahun 2022, sementara hanya sekitar 60,66% rumah yang memenuhi standar layak huni (Kementerian PUPR, 2022). Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan yang signifikan antara kebutuhan dan ketersediaan perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Salah satu solusi inovatif yang mulai mendapat perhatian adalah pemanfaatan wakaf produktif sebagai instrumen ekonomi syariah untuk mendukung penyediaan perumahan terjangkau. Wakaf tanah di Indonesia memiliki potensi besar dengan jumlah lokasi mencapai 447.532 dan luas mencapai 57,2 juta meter persegi (Badan Wakaf Indonesia [BWI], 2023). Namun, pemanfaatan tanah wakaf ini selama ini masih terbatas pada sektor pendidikan dan keagamaan, sehingga belum optimal dalam mendukung kebutuhan perumahan masyarakat.

Pendekatan pentahelix yang melibatkan kolaborasi antara pemerintah, akademisi, pelaku bisnis, komunitas masyarakat, dan media menjadi kerangka strategis yang potensial untuk mengoptimalkan wakaf produktif dalam transformasi

perumahan. Melalui sinergi ini, berbagai pihak dapat berkontribusi dalam regulasi, pendanaan, riset, partisipasi masyarakat, serta sosialisasi yang efektif guna mewujudkan perumahan yang terjangkau dan berkelanjutan.

Pengelolaan wakaf produktif yang baik memiliki potensi signifikan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mengentaskan kemiskinan. Penelitian di Mukim Matang Panyang, Aceh, menunjukkan bahwa wakaf produktif yang dikelola secara efektif berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan pendapatan masyarakat hingga 70,19% (Munardi, Damanhur, & Mulyana, 2020). Selain itu, wakaf produktif juga berperan sebagai sarana penyediaan infrastruktur publik seperti pendidikan dan kesehatan yang dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusia serta mengurangi beban pemerintah dalam penyediaan fasilitas tersebut (Shaikh, Ismail, & Shafiai, 2017; United Nations Development Programme, 2018). Di tingkat lokal, wakaf produktif mampu menciptakan lapangan kerja dan mendorong pertumbuhan ekonomi inklusif yang berkelanjutan (Fauzi, 2023; Sao, 2023). Dengan demikian, optimalisasi wakaf produktif melalui pendekatan pentahelix tidak hanya dapat menyediakan perumahan yang terjangkau, tetapi juga memberikan efek multiplier ekonomi sosial yang luas bagi masyarakat Indonesia.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis transformasi perumahan berbasis wakaf di Indonesia dengan pendekatan pentahelix sebagai model kolaborasi strategis. Dengan demikian, diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan dan strategi implementasi yang efektif dalam mengatasi persoalan backlog perumahan sekaligus mengoptimalkan potensi wakaf produktif di Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik studi pustaka (*literature review*) yang mengandalkan data sekunder dari jurnal ilmiah, laporan resmi pemerintah, dan publikasi Badan Wakaf Indonesia serta dokumen kebijakan terkait wakaf dan perumahan di Indonesia. Data dikumpulkan secara

sistematis melalui identifikasi dan seleksi literatur yang relevan dan kredibel, seperti studi potensi wakaf untuk perumahan dan permukiman rakyat (al-Alabiq & Antonio, 1997; Neliti, 2016), kajian hukum pembangunan rumah susun di atas tanah wakaf (Kurniati, 2022), serta analisis strategi pengembangan wakaf produktif untuk perumahan terjangkau (Fawwa, dkk., 2023). Analisis dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan mengorganisasi informasi berdasarkan tema utama, yaitu potensi wakaf produktif, peran pentahelix, serta hambatan dan strategi implementasi dalam penyediaan perumahan terjangkau. Validitas data dijaga dengan memilih sumber terbaru dan melakukan *cross-check* antar literatur untuk menghasilkan sintesis yang komprehensif dan akurat.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Potensi Wakaf Produktif dalam Penyediaan Perumahan Terjangkau

Data dari Badan Wakaf Indonesia (2023) menunjukkan bahwa luas tanah wakaf di Indonesia mencapai 57,2 juta meter persegi yang tersebar di 447.532 lokasi. Potensi ini sangat besar untuk dikembangkan menjadi aset produktif, khususnya dalam sektor perumahan. Studi Munardi, Damanhur, dan Mulyana (2020) memperlihatkan bahwa wakaf produktif mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara signifikan melalui pengelolaan aset yang berkelanjutan. Dengan pemanfaatan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun atau perumahan vertikal, dapat mengatasi keterbatasan lahan sekaligus menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

### 2. Pendekatan Pentahelix sebagai Model Kolaborasi

Pendekatan pentahelix yang melibatkan lima unsur utama-pemerintah, akademisi, pelaku bisnis, masyarakat, dan media-menjadi kunci keberhasilan transformasi perumahan berbasis wakaf. Pemerintah berperan dalam regulasi dan penyediaan insentif, seperti penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas tanah wakaf (Kementerian PUPR, 2022). Akademisi berkontribusi

melalui riset dan pengembangan model pengelolaan wakaf yang efisien (Fawwaz et al., 2023). Pelaku bisnis menyediakan modal dan keahlian konstruksi, sedangkan masyarakat sebagai penerima manfaat dan pengelola lokal turut menjaga keberlanjutan proyek. Media berperan penting dalam sosialisasi dan edukasi publik agar pemahaman tentang wakaf produktif semakin luas (BWI, 2023).

### **3. Hambatan dan Tantangan Implementasi**

Meskipun potensi besar, terdapat beberapa hambatan yang perlu diatasi. Pertama, aspek regulasi yang masih belum sepenuhnya mengakomodasi skema perumahan berbasis wakaf, terutama terkait kepemilikan dan sertifikasi rumah susun di atas tanah wakaf (Kurniati, 2022). Kedua, kapasitas nazhir (pengelola wakaf) yang masih terbatas dalam hal manajemen profesional dan pemanfaatan teknologi digital (BWI, 2023). Ketiga, rendahnya kesadaran dan pemahaman masyarakat terhadap wakaf produktif, yang berdampak pada partisipasi dan dukungan publik (Fauzi, 2023).

### **4. Strategi Pengembangan dan Implikasi Kebijakan**

Untuk mengoptimalkan wakaf produktif dalam penyediaan perumahan, diperlukan strategi kolaboratif berbasis pentahelix. Pemerintah perlu memperkuat regulasi dan memberikan insentif fiskal bagi pengembangan perumahan wakaf, termasuk fasilitasi sertifikasi dan perizinan (Kementerian PUPR, 2022). Akademisi dan lembaga riset harus terus mengembangkan model pengelolaan wakaf yang inovatif dan berkelanjutan, misalnya integrasi wakaf dengan instrumen keuangan syariah seperti Sukuk Wakaf (Fawwaz et al., 2023). Pelaku bisnis didorong untuk berinvestasi dalam proyek perumahan wakaf dengan skema kemitraan yang transparan. Masyarakat perlu diberdayakan melalui edukasi dan pelibatan aktif dalam pengelolaan aset wakaf. Media harus terus melakukan kampanye dan sosialisasi agar pemahaman wakaf produktif semakin meluas (BWI, 2023).

### **5. Dampak Sosial dan Ekonomi**

Optimalisasi wakaf produktif tidak hanya menyediakan perumahan terjangkau, tetapi juga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi inklusif dan pengentasan kemiskinan. Penelitian Munardi et al. (2020) menunjukkan bahwa wakaf produktif meningkatkan pendapatan masyarakat hingga 70,19% di wilayah studi. Selain itu, wakaf produktif berperan dalam penyediaan infrastruktur sosial yang memperbaiki kualitas hidup masyarakat (Shaikh, Ismail, & Shafiai, 2017). Dengan demikian, pengembangan perumahan berbasis wakaf melalui pendekatan pentahelix memiliki potensi multiplier effect yang luas, mendorong keberlanjutan sosial dan ekonomi di Indonesia.

## KESIMPULAN

Transformasi perumahan berbasis wakaf di Indonesia memiliki potensi besar untuk mengatasi permasalahan backlog perumahan dan menyediakan hunian yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemanfaatan wakaf produktif, khususnya tanah wakaf yang luas dan tersebar, dapat menjadi solusi strategis apabila dikelola secara profesional dan berkelanjutan. Pendekatan pentahelix yang melibatkan pemerintah, akademisi, pelaku bisnis, masyarakat, dan media terbukti menjadi model kolaborasi yang efektif untuk mengoptimalkan potensi wakaf produktif dalam penyediaan perumahan.

Namun, terdapat sejumlah tantangan yang harus dihadapi, seperti regulasi yang belum sepenuhnya mendukung skema kepemilikan rumah susun di atas tanah wakaf, kapasitas nazhir yang perlu ditingkatkan, serta rendahnya literasi dan kesadaran masyarakat tentang wakaf produktif. Oleh karena itu, strategi pengembangan yang meliputi penguatan regulasi, peningkatan kapasitas pengelola wakaf, edukasi masyarakat, dan penggunaan instrumen keuangan syariah seperti Sukuk Wakaf sangat diperlukan.

Dengan sinergi pentahelix yang terbangun baik, pengembangan perumahan berbasis wakaf tidak hanya akan menyediakan hunian yang layak dan terjangkau,

tetapi juga memberikan dampak sosial-ekonomi yang luas, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pemberdayaan ekonomi lokal secara berkelanjutan. Oleh sebab itu, optimalisasi wakaf produktif melalui pendekatan pentahelix menjadi langkah strategis yang layak dijadikan fokus kebijakan dan implementasi di Indonesia.

## REFERENSI

- Al-Alabiq, A., & Antonio, M. S. (1997). *Perwakafan tanah di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Badan Wakaf Indonesia. (2016). *Potensi wakaf untuk perumahan dan permukiman rakyat*. Neliti.
- Badan Wakaf Indonesia. (2023). *Indeks Wakaf Nasional 2022*.
- Fauzi, A. (2023). Wakaf produktif dan pengentasan kemiskinan: Studi kasus di Indonesia. *Sao Jurnal IAIN Parepare*.
- Fawwaz, M. F. A., Saleh, S., & Donna, D. R. (2023). Strategi pengembangan wakaf produktif untuk perumahan terjangkau. *Repository Universitas Gadjah Mada*.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2022). *Laporan statistik perumahan*.
- Kurniati, N. (2022). Kajian hukum pembangunan rumah susun di atas tanah wakaf untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. *Kabuyutan: Jurnal Kajian Ilmu Sosial dan Humaniora*, 1(2), 64–75.
- Munardi, D., Damanhur, D., & Fitri, M. (2020). Analisis pengaruh wakaf produktif terhadap kesejahteraan masyarakat di Mukim Matang Panyang. *E-Mabis: Jurnal Ekonomi Manajemen dan Bisnis*, 21(1), 144–154.
- Shaikh, M., Ismail, N., & Shafiai, M. H. (2017). The role of waqf in public infrastructure provision and quality of life enhancement. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 10(2), 234–247.

United Nations Development Programme. (2018). *The role of Islamic finance in achieving the Sustainable Development Goals*.