

Potensi Pemberdayaan Tanah Wakaf dalam Penyelenggaraan Perumahan

Muhammad Mahdi

Perencana Ahli Muda, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Korespondensi penulis: mehdyhebsy06@gmail.com

Abstract. *Housing problems are an issue that always arises, especially in developing countries. The high demand is not proportional to the supply and ability to provide decent housing. In Indonesia there are around 800 thousand new households every year that need decent housing, while the housing backlog is still at 12-15 million. This article discusses the potential utilization of waqf land for housing provision. This article was written based on literature study. The findings in this article are, there is great potential for utilizing waqf land in Indonesia. First, the number of waqf land in Indonesia is spread across 440,512 locations with an area of 57,263.69 hectares. Second, most of the use of waqf land is still consumptive. The presence of the government to make waqf land more productive is very important and highly anticipated.*

Keywords: *housing, housing estate, waqf land*

Abstrak. Permasalahan perumahan merupakan isu yang selalu muncul, terutama di negara berkembang. Tingginya permintaan tidak sebanding dengan persediaan dan kemampuan untuk menyediakan rumah layak. Di Indonesia terdapat sekitar 800 ribu rumah tangga baru setiap tahun yang membutuhkan rumah layak, sementara angka *backlog* perumahan masih di angka 12-15 juta. Pada paper ini membahas potensi pemanfaatan tanah wakaf untuk penyelenggaraan perumahan. Artikel ini ditulis dengan studi pustaka dan berdasarkan hasil pembahasan, terdapat potensi yang besar untuk memanfaatkan tanah wakaf di Indonesia. Pertama, jumlah tanah wakaf di Indonesia tersebar di 440.512 lokasi dengan luas mencapai 57.263,69 hektar. Kedua, pemanfaatan tanah wakaf tersebut kebanyakan masih bersifat konsumtif. Kehadiran pemerintah untuk menjadikan tanah wakaf lebih produktif sangatlah penting dan dinanti..

Kata kunci: *perumahan, persediaan perumahan, tanah wakaf*

LATAR BELAKANG

Rumah dapat diartikan dalam dua makna, sebagai kata benda dan sebagai kata kerja. Sebagai kata benda rumah dijadikan sebagai tempat tinggal dan komoditi. Rumah sebagai kata kerja adalah tempat proses aktivitas manusia, yaitu kegiatan sosial dan ekonomi. Di dalam rumah terjadi proses sosialisasi, sehingga dalam penyediaannya berhubungan dengan tiga hal, yaitu kualitas lingkungan fisik, kelengkapan sarana dan prasarana, serta keamanan dan ketentraman lingkungan (Sunarti, 2019). Demikian pentingnya hunian rumah yang layak, pemenuhannya diatur dalam UUD 1945 pasal 28 H ayat (1) yang mana disebutkan rumah adalah hak warga negara, "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Lebih jauh urusan perumahan sebagai urusan pemerintahan wajib pelayanan dasar sebagaimana dimuat dalam UU Nomor 23 Tahun 2024 tentang Pemerintahan Daerah mewajibkan setiap tingkatan pemerintahan menyelenggarakan urusan perumahan dan kawasan permukiman. Dan dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa pemerintah pusat dan pemerintah daerah provinsi maupun kabupaten/kota bertindak sebagai pembina penyelenggaraan perumahan dan kawasan

permukiman, mulai dari pembinaan dalam perencanaan, pengaturan, pengendalian, hingga pengawasan.

Namun demikian, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat merilis masih menghadapi tantangan penyelesaian 12,71 juta backlog rumah tangga, dan bertambah terus setiap tahun sekitar 600.000-800.000 rumah tangga baru. Untuk mengurangi backlog perumahan, khususnya bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Kementerian PUPR menyediakan fasilitas bantuan pembiayaan perumahan seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), dan Pembiayaan Tapera. Tahun 2022 Kementerian PUPR mengalokasikan dana FLPP sebesar Rp 23 triliun untuk 200.000 unit rumah dan BP2BT sebesar Rp 888,46 miliar untuk 22.586 unit rumah. Hingga 16 Desember 2022 Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur dan Perumahan merilis telah berhasil memfasilitasi sebanyak 222.765 rumah tangga dengan bantuan pembiayaan perumahan. Selanjutnya tahun 2023, Kementerian PUPR mengalokasikan bantuan pembiayaan perumahan sebesar Rp 30,38 triliun untuk 230.000 unit rumah melalui program FLPP, SBUM, dan Tapera, termasuk untuk pembayaran Subsidi Selisih Bunga (SSB) yang telah diterbitkan pada tahun sebelumnya (Biro Komunikasi Publik Kementerian PUPR, 2022).

Tantangan penyediaan perumahan adalah adanya gap antara *demand* dan *supply*. Laju pertumbuhan penduduk yang tidak terkontrol secara langsung berdampak pada bertambahnya *demand* akan rumah layak, sementara laju penyediaan rumah layak jauh tertinggal. Hal ini terutama terjadi di kawasan perkotaan, yang mana lahan yang ada sangat terbatas dan tidak mampu menampung penduduk. Kepadatan penduduk perkotaan salah satunya disebabkan arus urbanisasi yang berlangsung terus-menerus (Ridlo, 2011). Sayangnya, penduduk yang terus bertambah juga berdampak pada keterjangkauan pada akses rumah layak huni. Mereka yang tidak mampu menjangkau rumah layak akhirnya menciptakan daerah kumuh. Lonjakan jumlah pendatang yang tidak tertampung atau tidak mampu menjangkau fasilitas perumahan yang memadai menyebabkan kesemrawutan kota: semakin banyak yang menggunakan pinggir-pinggir jalan, kolong jembatan, sisi–sisi pinggir rel kereta api sebagai alternatif tempat tinggal (Sulistiyani, 2002).

Secara umum masalah penyelenggaraan perumahan di Indonesia tidak lepas dari empat hal berikut ini (Suparwoko, 2013):

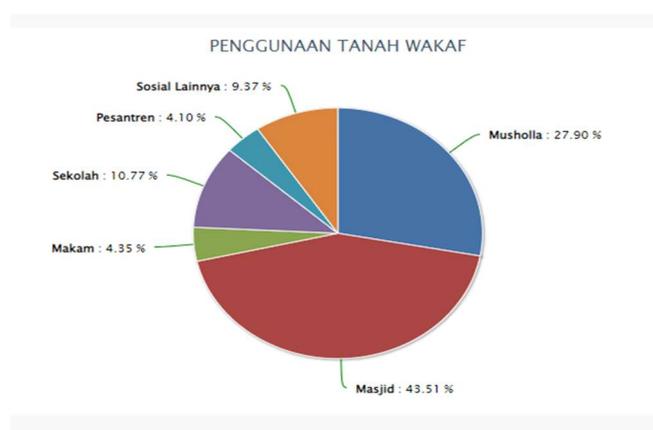
Pertama, keterbatasan lahan yang tersedia. Lahan adalah sumber daya sekaligus aset yang jumlahnya terbatas. Baik di perkotaan maupun di pedesaan sering terjadi permasalahan yang serupa. Hal yang paling nampak terjadi di perkotaan adalah dimana kebutuhan akan tanah tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang ada sehingga menciptakan ketimpangan. Ketimpangan penawaran dan permintaan (supply and demand) menjadikan pasar lahan begitu mahal dan banyak terjadi spekulasi lahan. *Kedua*, rendahnya kondisi sosial ekonomi masyarakat. Kondisi sosial ekonomi mayoritas penduduk Indonesia berada pada kelas menengah ke bawah. Hal ini merupakan kendala bagi pembangunan perumahan dan permukiman yang sehat dan layak. Masih banyaknya kondisi pemukiman yang kurang layak huni merupakan suatu gambaran nyata masih adanya masyarakat berpenghasilan rendah yang kurang berdaya akan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak. *Ketiga*, terbatasnya informasi. Informasi adalah salah satu kendala dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Informasi sangat penting berkaitan dengan teknologi bahan bangunan, material, harga lahan, dan cara-cara pengurusan izin pembangunan rumah. Bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah, informasi berhubungan lurus dengan tingkat sosial budaya. *Keempat*, terbatasnya kemampuan pemerintah/pemerintah daerah. Pemerintah berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman, namun kenyataannya hal tersebut menemui kendala terutama dalam hal pendanaan. Keterbatasan anggaran pemerintah dalam pembangunan perumahan rakyat menghambat terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Keempat permasalahan di atas menjadi isu strategis penyelenggaraan perumahan di Indonesia. Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR menyebutkan bahwa salah satu isu strategis penyelenggaraan perumahan adalah berkaitan dengan penyediaan lahan, yang mana tingginya harga tanah di perkotaan sehingga sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (Bagian Hukum dan Komunikasi Publik Direktorat Jenderal Perumahan, 2022).

Strategi penyelesaian keterbatasan lahan dalam penyelenggaraan perumahan selama ini belum melihat secara seksama pemanfaatan tanah wakaf. Padahal tanah wakaf bisa menjadi alternatif yang sangat efektif dan efisien dalam solusi penyediaan tanah untuk perumahan. Berdasarkan data Sistem Informasi Wakaf (Siwak) yang diakses pada 18 Januari 2022 jumlah tanah wakaf di Indonesia tersebar di 440.512 lokasi dengan luas 57.263,69 hektar. Dari jumlah tersebut, sebanyak 21.197,09 atau 57,42% sudah bersertifikat dan sisanya yaitu 36.066,60 atau 42,58% belum bersertifikat (siwak.kemenag.go.id). Data yang sudah terekam tersebut diyakini

baru sebagian kecil dari jumlah tanah wakaf yang sebenarnya ada di Indonesia. Keyakinan ini didasari karena siwak bersifat sukarela, tergantung siapa yang mau mendaftarkan tanah wakafnya pada siwak. Jika dilakukan pendataan secara faktual di lapangan, kemungkinan masih banyak tanah wakaf yang belum terdaftar (Khoirin, 2022).

Dengan tanah wakaf yang luas itu, sayangnya pemanfaatannya masih mayoritas bersifat konsumtif. Merujuk pada data siwak, pemanfaatan tanah wakaf sebagian besar baru dimanfaatkan untuk kesejahteraan masjid, musholla, makam, sekolah, dan pesantren. Hanya sebagian kecil yang dikelola ke arah yang lebih produktif. Berikut grafik persentase penggunaan tanah wakaf.



Sumber: <https://siwak.kemenag.go.id/siwak/index.php>

Badan Wakaf Indonesia mengutip hasil penelitian Pusat Bahasa dan Budaya UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, tahun 2006, terhadap 500 responden nazhir (penerima tanah wakaf) di 11 provinsi yang menunjukkan bahwa harta wakaf lebih banyak bersifat diam (77%) daripada yang menghasilkan atau produktif (23%) (Badan Wakaf Indonesia, 2008). Dengan demikian, potensi pemberdayaan tanah wakaf untuk penyelenggaraan perumahan sangatlah besar.

KAJIAN TEORITIS

Definisi Tanah Wakaf

Dasar hukum wakaf di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Dalam undang-undang ini wakaf diartikan sebagai perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah. Dalam hal ini wakif adalah pihak yang mewakafkan harta bendanya. Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004

membagi harta benda wakaf ke dalam dua bentuk: benda tidak bergerak dan benda bergerak. Pada ayat berikutnya dijelaskan benda tidak bergerak tersebut salah satunya tanah.

Secara teoritis, tanah wakaf di Indonesia dapat dipahami dalam tiga aspek berikut ini (Tulus, dkk. 2003):

1. Aspek Historis Tanah Wakaf

Lembaga perwakafan sebenarnya sudah dilaksanakan oleh orang-orang Indonesia yang beragama Islam jauh sebelum kemerdekaan. Hal ini wajar karena di Indonesia banyak berdiri kerajaan-kerajaan Islam, seperti Demak, Pasai, dan sebagainya. Pada saat itu pengelolaan tanah wakaf diatur di dalam Hukum Adat yang sifatnya tidak tertulis dengan mengambil sumber dari Hukum Islam. Sebelum kemerdekaan Indonesia, Pemerintah Kolonial mengeluarkan berbagai aturan yang mengatur persoalan wakaf, salah satunya Surat Edaran Sekretaris *Government* tanggal 27 Mei 1935 Nomor 1273/A sebagaimana termuat dalam Bijblad 1935 Nomor 13480 yang menekankan pentingnya registrasi tanah-tanah wakaf. Hal ini diperlukan agar tanah wakaf diketahui oleh Bupati dan kemudian Bupati mendaftarkan tanah wakaf tersebut ke dalam suatu daftar yang telah tersedia, khususnya untuk meneliti apakah ada suatu peraturan umum yang dilanggar dalam pelaksanaan maksud itu.

Lalu setelah kemerdekaan, aturan mengenai tanah wakaf semakin jelas meski belum diatur secara detail. Hal ini dapat dilihat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 49 yang menyebutkan:

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik yang mengatur semakin jelas tentang tanah wakaf. Lalu kemudian terbentuklah Badan Wakaf Indonesia sebagai lembaga negara independen berdasarkan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Badan ini dibentuk dalam rangka mengembangkan dan memajukan perwakafan di Indonesia. Dengan adanya BWI pelaksanaan dan pengaturan

mengenai wakaf di Indonesia semakin terang. Dua tahun setelah BWI berdiri, terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf, dan kemudian Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2020 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf yang menggantikan Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 4 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf.

2. Aspek Teologis Tanah Wakaf

Wakaf yang diajarkan oleh Islam mempunyai sandaran ideologi yang amat kental dan kuat sebagai kelanjutan ajaran tauhid, yaitu segala sesuatu yang berpuncak pada keyakinan terhadap keesaan Tuhan harus dibarengi dengan kesadaran akan perwujudan keadilan sosial. Islam mengajarkan kepada umatnya agar meletakkan persoalan harta (kekayaan dunia) dalam tinjauan yang relatif, yaitu harta (kekayaan dunia) yang dimiliki oleh seseorang atau sebuah lembaga harus mempunyai kandungan nilai-nilai sosial (humanistik). Prinsip pemilikan harta dalam Islam menyatakan bahwa harta tidak dibenarkan hanya dikuasai oleh sekelompok orang (QS:9:103). Sebagai salah satu instrumen ekonomis yang berdimensi sosial, perwakafan tanah merupakan konsekuensi logis dari sistem kepemilikan dalam Islam. Pemilikan harta benda dalam Islam harus disertai dengan pertanggungjawaban moral.

Menurut al-Maududi (1985:3) sebagaimana dikutip oleh Imam Suhadi, bahwa pemilikan dalam Islam itu harus disertai dengan tanggung jawab moral. Artinya, segala sesuatu (harta benda) yang selama ini dimiliki oleh seseorang atau sebuah lembaga, secara moral harus diyakini secara ideologis bahwa ada sebagian darinya menjadi hak bagi pihak lain, yaitu untuk kesejahteraan sesama, seperti fakir miskin atau didermakan ke lembaga-lembaga sosial, lembaga kemanusiaan, atau lembaga pemberdayaan lainnya.

Berkaitan dengan masalah perwakafan, dalam pandangan Rachmat Djatnika (1983:31), tanah wakaf mempunyai fungsi multi dimensional dalam membantu kesejahteraan, perkembangan, atau kemajuan masyarakat. Asas keseimbangan dalam hidup merupakan asas hukum yang universal. Asas tersebut diambil dari maksud tujuan perwakafan ialah beribadah atau pengabdian kepada Allah merupakan keseimbangan antara manusia (makhluk) dengan khalik (pencipta), keseimbangan tersebut akan menimbulkan keserasian dirinya dengan hati nuraninya dan mewujudkan ketentraman dan ketertiban dalam hidup. Asas keseimbangan telah menjadi asas pembangunan nasional, yaitu keseimbangan antara kepentingan dunia dan

akhirat, antara kepentingan materiil dengan spiritual, dan kepentingan pribadi dengan masyarakat.

3. Aspek Sosiologis Tanah Wakaf

Wakaf mempunyai kontribusi solutif terhadap persoalan-persoalan ekonomi kemasyarakatan. Kalau dalam tataran ideologis wakaf berbicara tentang bagaimana nilai-nilai yang seharusnya diwujudkan oleh dan untuk umat Islam, sedangkan pada wilayah paradigma sosial-ekonomis, wakaf menjadi jawaban konkrit dalam realitas problematika kehidupan (sosial-ekonomis) masyarakat. Fungsi sosial dari perwakafan tanah mempunyai arti bahwa penggunaan hak milik tanah seseorang harus memberi manfaat langsung atau tidak langsung kepada masyarakat. Dalam ajaran kepemilikan terhadap harta benda (tanah) tercakup di dalamnya benda lain, dengan perkataan lain bahwa benda (tanah) seseorang ada hak orang lain yang melekat pada harta benda (tanah) tersebut. Kepemilikan harta benda (tanah) yang tidak menyertakan kepada kemanfaatan terhadap orang lain merupakan sikap egoisme kehidupan yang salah.

Dalam sistem ekonomi Islam sebagaimana dikemukakan oleh Mohammad Daud Ali, terdapat ketentuan bahwa kepemilikan bukanlah penguasaan mutlak atas sumber-sumber ekonomi, tetapi kemampuan untuk memanfaatkannya. Seorang muslim yang tidak memanfaatkan sumber-sumber ekonomi yang diamanatkan Allah kepadanya, misalnya dengan membiarkan atau menelantarkan lahan atau sebidang tanah tidak diolah sebagaimana mestinya akan kehilangan hak atas sumber-sumber ekonomi itu (Daud Ali 1988 dalam Arifin, 2015).

Penyelenggaraan Perumahan di Indonesia

Merujuk pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, konsep penyelenggaraan perumahan merupakan hal yang tidak terpisahkan dengan kawasan permukiman. Pada pasal 1 dijelaskan bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Adapun tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam undang-undang ini dalam Pasal 3 disebutkan adalah memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama

bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR); meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan; memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Perumahan merupakan kelompok rumah yang memiliki fungsi sebagai lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman perumahan diartikan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni. Dalam perkembangannya, penyelenggaraan perumahan dalam rangka menyediakan rumah yang layak di lingkungan yang sehat, aman, dan teratur, terdapat lima jenis rumah: rumah komersil, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus, dan rumah negara. Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 bahwa rumah komersil diselenggarakan dalam rangka meraih hasil keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, rumah umum diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan yang diperoleh dan bantuan pemerintah pusat dan daerah, rumah swadaya diselenggarakan dalam rangka usaha kelompok masyarakat secara mandiri maupun kelompok, yang mana dalam penyelenggaraannya mendapat bantuan dan kemudahan dari pemerintah pusat atau pemerintah daerah, rumah khusus diadakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi yang berkebutuhan khusus yang disediakan pemerintah pusat atau daerah, dan rumah negara merupakan rumah yang dimiliki negara dan fungsinya untuk tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta dalam rangka pelaksanaan tugas oleh pejabat dan/atau pegawai negeri.

METODE PENELITIAN

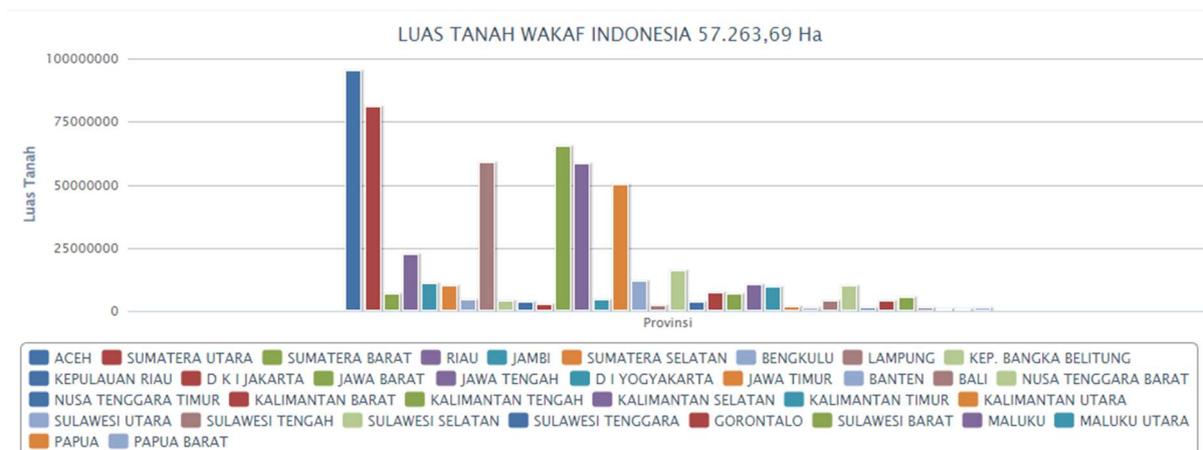
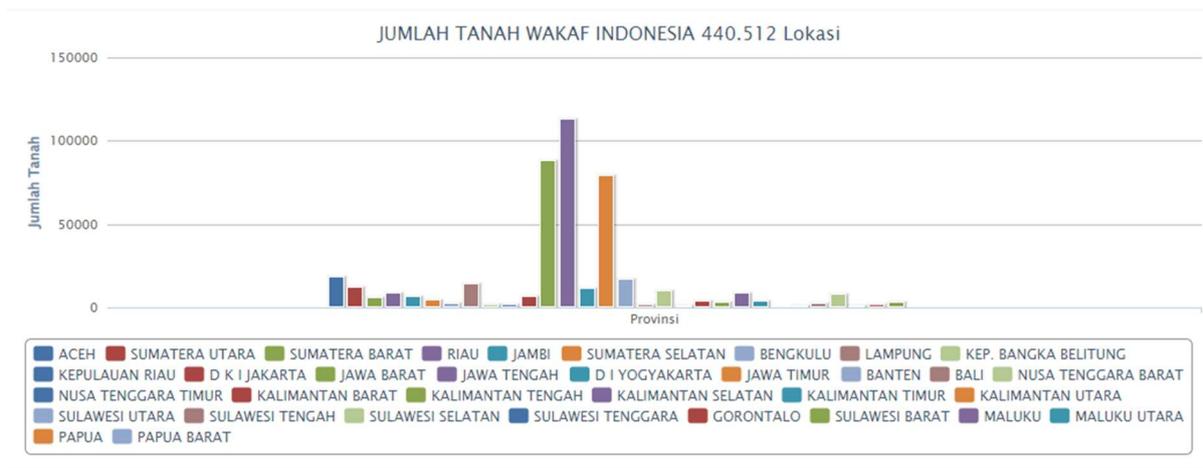
Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan dengan pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu dengan membaca artikel, hasil penelitian, dan buku secara daring maupun cetak, yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat, lalu menjelaskan permasalahan serta merumuskan solusi atas permasalahan. Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Jumlah dan Sebaran Tanah Wakaf di Indonesia

Hingga saat ini, sistem informasi wakaf (siwak) Kementerian Agama merekam 440.512 lokasi tanah wakaf di Indonesia. Luas keseluruhan tanah wakaf tersebut adalah 57.263,69 Ha dan sebanyak 57,42% sudah bersertifikat. Jumlah ini terus meningkat sekitar 7% atau lebih dari 3.000 hektare setiap tahunnya (Susanto, 2022). Namun demikian, Pemanfaatan tanah wakaf tersebut mayoritas masih bersifat konsumtif, untuk masjid, musholla, makam, sekolah, pesantren, dan sosial lainnya. Berikut sebaran jumlah dan luas tanah wakaf di Indonesia.

Dari grafik sebaran jumlah tanah wakaf di Indonesia, tanah wakaf banyak tersebar di Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Jawa Timur. Sedangkan tanah wakaf paling luas ada di Aceh, Sumatera Utara, Lampung, Jawa Barat, Jawa Tengah, dan Jawa Timur. Keberadaan tanah wakaf di kota-kota besar ini menjadi peluang pemberdayaan yang potensial untuk kegiatan yang produktif.



Potensi Pemberdayaan Tanah Wakaf di Indonesia untuk Penyelenggaraan Perumahan

Telah dijelaskan di atas bahwa Indonesia mempunyai tanah wakaf yang banyak dan luas, namun pengelolaannya masih bersifat konsumtif. Beberapa faktor yang menyebabkan tanah wakaf di Indonesia tidak dikelola secara produktif, adalah (Tulus, dkk. 2003):

- a. Sempitnya pola pemahaman masyarakat terhadap harta yang akan diwakafkan, yaitu berupa harta benda yang tidak bergerak dan hanya untuk kepentingan yang bersifat peribadatan, seperti masjid, musholla, madrasah, pemakaman, yayasan yatim piatu dan lain sebagainya. Dan sifat wakaf itu sendiri hanya ditempatkan pada kemutlakan yang harus dikembalikan kepada Allah semata sehingga kondisi apapun yang terjadi terhadap harta wakaf tersebut didiamkan sedemikian rupa dan tidak terawat secara baik sehingga banyak yang terbengkalai.
- b. Pada umumnya masyarakat yang mewakafkan hartanya menyerahkan kepada orang yang dianggap panutan dalam lingkup masyarakat tertentu seperti ulama, kyai, ustadz dan tokoh adat lainnya, sementara orang yang diserahi untuk mengelola wakaf (nadzir) tersebut ternyata tidak selalu mempunyai kemampuan yang baik agar wakaf bisa didayagunakan secara optimal untuk kepentingan masyarakat dan kehidupan keberagamaan. Akibatnya banyak wakaf tak terurus secara rapi dan tidak menyentuh kepentingan masyarakat banyak.
- c. Minimnya kesadaran untuk mendaftarkan kepada pihak yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk kemudian diberikan sertifikat tanah wakaf, sehingga memberikan peluang terjadinya penyalahgunaan atau bahkan pengambilan paksa oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Lebih jauh Tulus menjelaskan bahwa sampai saat ini di Indonesia, masih sedikit harta wakaf yang dikelola secara produktif yang bisa dirasakan betul manfaatnya oleh masyarakat banyak. Sebagai contoh harta wakaf yang dikelola dan dikembangkan secara baik adalah: Yayasan Pemeliharaan dan Perluasan Wakaf Pondok Modern Gontor Jawa Timur, Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung, Badan Wakaf Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta, Badan Wakaf Universitas Muslim Indonesia (UMI) Makassar, Yayasan Wakaf Paramadina dan lain-lain. Sedangkan sebagian besar wakaf yang ada, untuk memelihara dan melestarikan saja masih kekurangan dana dan masih menggantungkan dana dari luar dana wakaf. Dengan demikian wakaf yang ada di Indonesia sementara ini relatif sulit berkembang sebagaimana mestinya jika tidak ada upaya yang sungguh-sungguh dan total oleh semua pihak yang terkait dalam rangka memperbaiki sistem dan profesionalisme pengelolaan.

Untuk mengelola tanah wakaf secara produktif, Indonesia bisa belajar dari Singapura. Negara ini dikenal sebagai negara yang cukup berhasil mengelola tanah wakaf secara produktif. Di Singapura wakaf dikelola oleh Majelis Ulama Islam Singapura (MUIS) dengan mengacu pada Administration of Muslim Law Act (AMLA). Harta wakaf berjumlah 91 buah, 69 dikelola langsung oleh MUIS dan 29 dititipkan kepada wali. MUIS berwenang menunjuk dan memberhentikan wali wakaf. Total nilai aset wakaf yang dikelola lebih dari SGD 800 juta (Duriat, 2021). Pengembangan aset wakaf di Singapura dilakukan dengan berbagai instrumen, salah satunya instrumen *istibdāl* ((Shamsiah dalam Arifin, 2015). *Istibdāl* dalam fikih wakaf diartikan sebagai penjualan harta benda wakaf untuk dibelikan harta benda lain sebagai penggantinya, baik harta benda pengganti itu sama dengan harta benda wakaf yang dijual ataupun berbeda.

Istibdāl di Singapura banyak digunakan oleh MUIS dalam membangun proyek-proyek wakaf. Komite Fatwa Singapura mengizinkan penggunaan *istibdāl* dalam kondisi: Pertama, aset wakaf dalam kondisi rusak. Kedua, aset wakaf dalam bahaya akuisisi. Ketiga, aset wakaf terletak di lokasi yang tidak cocok seperti daerah yang kacau. Keempat, aset wakaf dapat menghasilkan keuntungan yang lebih baik dengan direlokasi dan dibangun kembali (Shamsiah dalam Arifin, 2015).

Meskipun *istibdāl* dapat digunakan untuk mengembangkan aset wakaf sesuai dengan kriteria di atas, aset pengganti harus memenuhi persyaratan berikut ini: Pertama, aset pengganti harus memberikan hasil yang lebih besar daripada aset wakaf. Kedua, sebelum *istibdāl* dilakukan, aset pengganti harus diidentifikasi terlebih dahulu dan dilakukan penilaian untuk memastikan kualitas dan nilainya yang lebih baik daripada aset wakaf. Ketiga, aset pengganti yang akan dibeli harus berupa aset freehold atau kepemilikan aset untuk waktu selamanya. Keempat, aset wakaf yang akan ditukar sebaiknya dijual untuk jangka waktu selama 99 tahun (meskipun ini bukan sebagai persyaratan, dengan kriteria ini setidaknya aset wakaf sebagai kepemilikan mutlak akan kembali ke MUIS ketika jangka waktu kepemilikannya telah berakhir) (Shamsiah dalam Arifin, 2015).

Sebagai contoh pengembangan tanah wakaf dengan konsep *istibdāl* di Singapura adalah MUIS menukarkan 20 tanah wakaf yang nilainya rendah dan hasilnya sedikit menjadi tanah wakaf yang nilainya tinggi dan hasilnya banyak. Proyek *istibdāl* wakaf tersebut dilaksanakan oleh Warees dengan menerbitkan S\$25 juta sukuk *mushārahah* untuk membeli sebuah bangunan di 11 Beach Road guna menggantikan 20 tanah wakaf tersebut yang terletak di kawasan yang tidak berpotensi dan berada di luar zona perdana pembangunan. Sukuk ini

merupakan sukuk pertama di Singapura untuk membeli bangunan 6 lantai seharga S\$31,5 juta atau S\$919 per meter. Setiap wakaf yang terkena *istibdāl* dalam proyek ini, berhak memiliki saham atas aset wakaf tersebut. Sedangkan pendistribusian hasil pengelolaan wakaf ditentukan berdasarkan jumlah kontribusi saham yang dimiliki (Abdul dalam Arifin, 2015). Bangunan tersebut memiliki enam lantai, satu lantai digunakan sebagai kantor Warees Investments dan sisanya disewakan sebagai kantor bagi perusahaan lain. Manfaat *istibdāl* ini adalah aset wakaf yang memiliki nilai yang rendah serta kurang produktif ditukar dengan aset yang memiliki kualitas tinggi, selain itu aset yang bernilai rendah tersebut (kurang lebih bernilai S\$ 10.000) dapat diselamatkan dan dapat berkontribusi dalam instrumen pembangunan aset umat (Zaki dalam Arifin, 2015).

Lebih jauh, pengelolaan wakaf di Singapura telah diintegrasikan dengan fintech, misalnya membangun masjid pertama di Afrika hanya menggunakan kripto senilai RM220,000, Wakaf Tunai: perumahan berkelanjutan di Indonesia senilai RM20.000, Wakaf Digital - Melangkah Menuju Masa Depan: Penasihat Syariah Robo Cerdas senilai RM50.000, dan lain-lain (Duriat, 2021).

2. Permasalahan Penyelenggaraan Perumahan

Permasalahan perumahan di Indonesia adalah lebarnya ketimpangan antara *supply* dan *demand* akan rumah. Pertumbuhan penduduk yang signifikan setiap tahun telah meningkatkan kebutuhan akan rumah layak huni. Di samping itu, dari aspek penyediaan, rumah yang dibangun oleh pemerintah dan stakeholdernya belum mampu menyediakan rumah sesuai permintaan masyarakat. Hal-hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu pertumbuhan penduduk yang tinggi diikuti dengan pertumbuhan permintaan akan rumah baru dan keterbatasan lahan, terutama di perkotaan semakin mempersulit masyarakat berpenghasilan rendah untuk mempunyai rumah sebagai dampak dari kenaikan harga tanah.

Keterbatasan lahan menjadi salah satu faktor penyebab permasalahan penyediaan perumahan. Hal ini juga disimpulkan oleh Enisan and Ogundiran (2013) dalam penelitiannya yang menyebutkan bahwa komponen utama penyediaan perumahan adalah ketersediaan sumber daya lahan. Penelitian Gbadebo and Olanrewaju yang membahas masalah dan prospek penyediaan perumahan di Negara Bagian Osun (2015) menyimpulkan kalau masalah penyediaan perumahan dikarenakan tingginya biaya bahan bangunan, kurangnya keuangan, masalah pembebasan lahan, kurangnya penelitian dan pelatihan tenaga kerja. Sedangkan di Nigeria, Ibimilua and Ibitoye (2015) membahas kebijakan perumahan di Nigeria menghasilkan

bahwa alasan kekurangan perumahan di Nigeria adalah termasuk kemiskinan, tingkat urbanisasi yang tinggi, tingginya biaya bahan bangunan, serta teknologi bangunan yang belum sempurna.

Di Indonesia, secara garis besar permasalahan penyelenggaraan perumahan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Jumlah penduduk

Jumlah Penduduk Indonesia menurut Sensus Penduduk Tahun 2020 mencapai 270,2 juta jiwa, dengan laju pertumbuhan 1,25% per tahun, jumlah penduduk usia produktif mencapai 70,72% (usia 15-64 tahun). Sebaran penduduk tersebut tidak merata, dimana daerah Jawa dihuni oleh 151,59 juta jiwa, atau sekitar 56,10%. Diperkirakan pada tahun 2030 data penduduk secara global, akan menempati wilayah perkotaan mencapai 60%, dan 70% di tahun 2050. Sementara jumlah kota yang dihuni pada sebuah area kota dengan populasi lebih dari 1 juta jiwa akan mencapai 450 kota di dunia, dengan 20 kota akan mencapai tingkatan sebagai megacity, dengan penduduk telah lebih dari 10 juta jiwa. Hal ini tidak jauh berbeda dengan rata-rata kota di Indonesia yang berkembang dan bertumbuh serta berfungsi sebagai pusat-pusat kegiatan telah menjadi magnet yang mempunyai daya tarik bagi penduduk sekitarnya untuk mencari lapangan kerja, pendapatan dan kehidupan yang lebih baik daripada di pedesaan. Masyarakat yang melakukan urbanisasi ke perkotaan relatif terus meningkat dari tahun ke tahun. Kelompok ini pada umumnya berasal dari latar belakang sosial ekonomi dan pendidikan yang berbeda, dan kebanyakan tidak dapat memenuhi kebutuhan tenaga kerja sektor formal.

2. Keterbatasan Lahan

Pembangunan perumahan dan permukiman dalam skala besar akan selalu dihadapkan kepada masalah tanah, yang di daerah perkotaan menjadi semakin langka dan semakin mahal. Tidak sedikit yang kita jumpai areal pertanian yang disulap menjadi kawasan permukiman, hal ini terjadi karena ketersediaan tanah yang sangat terbatas sedangkan permintaan akan sarana hunian selalu meningkat setiap saatnya. Konsekuensi logis dari penggunaan tanah pertanian sebagai kawasan perumahan ini menyebabkan menurunnya angka produksi pangan serta rusaknya ekosistem lingkungan yang apabila dikaji lebih lanjut merupakan awal dari permasalahan lingkungan di perkotaan, seperti banjir, tanah longsor dan lain sebagainya. Alternatif lain dalam menanggulangi permasalahan pertanahan di dalam kota ini adalah dengan membangun fasilitas-fasilitas hunian di daerah pinggiran kota, yang relatif lebih murah harganya. Namun permasalahan baru muncul lagi di sana, yaitu jarak antara tempat tinggal dan

lokasi bekerja menjadi semakin jauh sehingga kota tumbuh menjadi tidak efisien dan terasa mahal bagi penghuninya.

3. Pembiayaan

Penyediaan perumahan khususnya untuk MBR masih kurang. Hal ini dikarenakan kurangnya kepercayaan diri dari beberapa pihak untuk dapat menyelenggarakan perumahan MBR. Seperti contoh, pemerintah sudah menetapkan kebijakan mekanisme pembiayaan perumahan bagi MBR, namun disisi lain pihak bank masih takut mengambil resiko untuk bekerjasama dengan MBR karena mereka memiliki keterbatasan penghasilan sehingga dapat mengakibatkan penunggakan di kemudian hari. Padahal, MBR sendiri masih membutuhkan bantuan untuk menjangkau pemenuhan kebutuhan rumah layak huni melalui mekanisme pembiayaan dari lembaga bank/non bank. 10 Oleh karena itu masih perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan keyakinan terhadap MBR bahwa mereka memiliki kemampuan untuk memenuhi kebutuhannya dan membayar tanggung jawabnya sebagai penerima dalam program penyediaan public housing.

3.Strategi Pemberdayaan Tanah Wakaf untuk Penyelenggaraan Perumahan

Dengan melihat potensi pemberdayaan tanah wakaf di Indonesia sekaligus melihat permasalahan penyelenggaraan perumahan di Indonesia, maka diperlukan strategi riil untuk memberdayakan tanah wakaf bagi penyelenggaraan perumahan di Indonesia. Berikut ini alternatif pemanfaatan tanah wakaf sesuai dengan lokasinya. Tanah wakaf yang ada di perkotaan cocok untuk dijadikan usaha sesuai dengan letaknya (Tulus, dkk. 2003):

Letak	Jenis usaha
● Dekat Jalan Protokol	Perkantoran; Pusat Perbelanjaan; Apartemen; Hotel/Penginapan; Gedung Pertemuan
● Dekat jalan utama	Perkantoran; Pertokoan; Pusat Perbelanjaan; Rumah Sakit; Rumah Makan; Sarana Pendidikan; Hotel/Penginapan; Apartemen; Gedung Pertemuan; Pom Bensin; Apotek; Bengkel Mobil
● Dekat jalan tol	Pom Bensin; Bengkel; Rumah Makan; Outlet Warung
● Dekat Jalan Lingkungan	Perumahan; Klinik Apotek; Sarana Pendidikan ; Outlet Warung; Jasa Fotocopy

Ilustrasi pemanfaatan tanah wakaf di atas menunjukkan potensi pemberdayaan tanah wakaf bagi banyak aspek, khususnya di bidang perumahan.

Berikut ini langkah-langkah strategis yang dapat dilakukan untuk memberdayakan tanah wakaf dalam penyelenggaraan perumahan:

1. Membangun kerja sama dengan Badan Wakaf Indonesia untuk menyusun aturan, mekanisme pengelolaan dan pemanfaatan, bahan dan materi mengenai tanah wakaf di Indonesia, baik dari segi hukum agama maupun sosial.
2. Melakukan sosialisasi pemberdayaan tanah wakaf di Indonesia, khususnya bagi para pemilik wakaf dan pengelola wakaf. Dalam konteks ini adalah menyebarkan bahan dan materi untuk masyarakat memahami literatur tentang wakaf, yaitu kitab-kitab fiqh wakaf, buku-buku perwakafan di Indonesia, dan peraturan perundang-undangan tentang wakaf. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh kerjasama Badan Wakaf Indonesia, Pusat Kajian Strategis BAZNAS & Direktorat Pemberdayaan Zakat dan Wakaf Kementerian Agama RI, Nilai Indeks Literasi Wakaf (ILW) pada tahun 2022, secara Nasional mendapatkan skor 50,48, masuk dalam kategori rendah, terdiri dari Nilai Literasi Pemahaman Wakaf Dasar sebesar 57,67 dan Nilai Literasi Pemahaman Wakaf Lanjutan sebesar 37,97. Indeks Literasi Wakaf di Jawa Tengah tergolong menengah dan cenderung rendah. Oleh karena itu upaya meningkatkan pemahaman masyarakat tentang wakaf ini sangat penting dan harus terus dilakukan, guna membangkitkan semangat wakaf dari umat Islam, dan sekaligus memahami cara-cara mengelola wakaf yang benar sesuai syari'ah dan undang-undang (Khoirin, 2022).
3. Mendorong sertifikasi tanah wakaf untuk kejelasan status hukum tanah wakaf, agar dalam pemanfaatannya tidak terkendala. Benda wakaf yang berupa tanah sampai hari ini datanya masih berserakan dimana-mana. Data wakaf sebagaimana yang terekam dalam Sistem Informasi Wakaf (Siwak), selain belum mampu mencakup keseluruhan data wakaf yang ada, juga perlu dilakukan verifikasi faktual di lapangan. Jumlah wakaf yang ada lebih besar. Perlu kiranya dilakukan sensus wakaf secara nasional yang menyeluruh, meliputi data-data tentang luas, lokasi, peruntukan (mauquf 'alaih), data wakif, nazhir dan sertifikasi. Di lapangan ada banyak fasilitas umum, seperti makam, masjid tua, lembaga pendidikan, dan lain-lain, yang "kelihatannya" wakaf, karena dimanfaatkan secara turun temurun, tetapi tidak jelas siapa wakif dan nazhirnya. Aset-aset ini juga harus didata dan diurus. Dari data Siwak juga bisa

dibaca bahwa tanah-tanah wakaf yang sudah bersertifikat masih kurang dari 50%. Maka sertifikasi Wakaf secara nasional juga perlu digerakkan, difasilitasi, dibiayai, dan disederhanakan prosedurnya. Banyak masjid, musholla, dan lembaga pendidikan/pesantren yang “tampak” seperti wakaf, mencari donasi pembangunan kemana-mana, tetapi ternyata milik pribadi (SHM). Hal inilah yang sering menimbulkan sengketa dan alih fungsi dibelakang hari nanti (Khoirin, 2022).

Bersinergi dengan stakeholder terkait untuk menyusun regulasi dan mekanisme pemanfaatan tanah wakaf untuk penyelenggaraan perumahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pemenuhan rumah layak huni merupakan hak dasar warga negara dan penyelenggaraannya dijamin di dalam undang-undang. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa penyediaan rumah layak huni masih menjadi masalah besar bagi pemerintah. Berbagai tantangan dihadapi dalam rangka pemenuhan hak dasar ini. Tantangan penyediaan perumahan adalah adanya gap antara *demand* dan *supply*. Laju pertumbuhan penduduk yang tidak terkontrol secara langsung berdampak pada bertambahnya *demand* akan rumah layak, sementara laju penyediaan rumah layak jauh tertinggal. Meski demikian, diperlukan upaya yang lebih serius untuk menata pemenuhan perumahan di Indonesia.

Berdasarkan hasil pembahasan di atas, terdapat potensi pemberdayaan tanah wakaf untuk perumahan. Potensi ini terlihat sangat besar, tinggal bagaimana pemerintah melakukan upaya yang serius dalam pemberdayaannya. Pemanfaatan tanah wakaf dalam penyelenggaraan perumahan telah terbukti berhasil di Singapura dengan menggunakan sistem *Istibdāl*, yaitu penjualan harta benda wakaf untuk dibelikan harta benda lain sebagai penggantinya, baik harta benda pengganti itu sama dengan harta benda wakaf yang dijual ataupun berbeda.

Pemanfaatan tanah wakaf di Indonesia yang masih bersifat konsumtif sebenarnya peluang bagi pemerintah untuk hadir memberikan pemahaman kepada para pemilik tanah wakaf bahwa tanah wakaf tersebut dapat diberdayakan menjadi produktif dan memberikan manfaat yang besar bagi kemaslahatan bersama. Pemerintah harus jemput bola, melakukan terobosan pendekatan kepada para pemilik tanah wakaf atau bagi yang dipercaya mengelola tanah wakaf agar tanah wakaf dapat dikelola lebih produktif.

DAFTAR REFERENSI

- Ajibola, G.M., & Owolabi, O.S. (2015). Problems and Prospects of Housing Delivery in Osun State. *Journals I*.
- Arifin, Jaenal. Pengembangan Harta Wakaf di Singapura. *Jurnal Equilibrium*. Volume 3, Nomor 1, Juni 2015.
- Badan Wakaf Indonesia. Aset Wakaf, Sangat Besar tapi Belum Produktif. 9 Juli 2008. <https://www.bwi.go.id/208/2008/07/09/aset-wakaf-sangat-besar-tapi-belum-produktif/>
- Bagian Hukum dan Komunikasi Publik Direktorat Jenderal Perumahan. Ini 6 Isu Strategis Bidang Perumahan di Indonesia. 22 November 2022. <https://perumahan.pu.go.id/news/ini-6-isu-strategis-bidang-perumahan-di-indonesia>.
- Berita Resmi Statistik No. 07/01/Th. XXIV, 21 Januari 2021
- Biro Komunikasi Publik Kementerian PUPR. 2022. Tingkatkan Alokasi Pembiayaan Perumahan, Upaya Kementerian PUPR Atasi Backlog Perumahan. <https://pu.go.id/berita/tingkatkan-alokasi-pembiayaan-perumahan-upaya-kementerian-pupr-atasi-backlog-perumahan>.
- Duriat, Fazrihan Bin Mohamed. Wakaf in Singapore - Its Application & Future Prospects. Geneva School of Business and Economics. 12 July 2021.
- Ibimilua, A.F., and Ibitoye, O.A. (2015). Housing Policy in Nigeria: An Overview. *American International Journal of Contemporary Research*, 5 (2):1-7
- Khoirin, Nur. Berharap Peran BWI dalam Pemberdayaan Wakaf. <https://jatengdaily.com/2022/berharap-peran-bwi-dalam-pemberdayaan-wakaf/#:~:text=BERDASARKAN%20data%20Sistem%20Informasi%20Wakaf,total%20luas%2056.405%2C34%20ha>
- Olugbenga, Enisan & Adekemi, Ogundiran. (2013). Challenges of Housing Delivery in Metropolitan Lagos.
- Ridlo, Moh. Agung. Perumahan dan Permukiman di Perkotaan. 2011. Penerbit Unissula Press. Semarang.
- Sulistiyani, Ambar Teguh. Problema dan Kebijakan Perumahan di Perkotaan. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*. Volume 5, Nomor 3, Maret 2022.
- Sunarti. Buku Ajar Perumahan dan Permukiman. 2019. Undip Press Semarang. Semarang.
- Suparno Sasra M dan Endi Marlina, Perencanaan dan Pengembangan Perumahan, Jakarta, 2006.
- Suparwoko. Peningkatan Kapasitas Rumah Swadaya di Indonesia. 2013. Penerbit Total Media. Yogyakarta.
- Susanto, Vendy Yhulia. Hingga April 2022, BPN telah Terbitkan 194.066 Sertifikat Tanah Wakaf. <https://nasional.kontan.co.id/news/hingga-april-2022-bpn-telah-terbitkan-194066-sertifikat-tanah-wakaf>.
- Tulus, dkk. Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis di Indonesia. 2003. Departemen Agama Republik Indonesia.