



## **Transformasi Wakaf Konsumtif ke Wakaf Produktif: Studi Fikih Akad dan Tantangan Implementasi Kontemporer**

*Transformation of Consumptive Waqf into Productive Waqf: A Study of Fiqh of Contracts and Contemporary Implementation Challenges*

**Farida Aprianti<sup>a</sup>, Andi Amma Ruhmah<sup>b</sup>, Hamzah Haeriyah<sup>c</sup>, Abdi Wijaya<sup>d</sup>,  
Muhammad Rusdin<sup>e</sup>**

<sup>a</sup>Institut Agama Islam STIBA Makassar, Indonesia; Email: faridaaprianti.fa.fa@gmail.com

<sup>b</sup>Sekolah Tinggi Agama Islam Ibnu Sina Batam; Email: aaruhmah@gmail.com

<sup>c</sup>Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Indonesia; Email : hamzahkhaeriyah@yahoo.co.id

<sup>d</sup>Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Indonesia; Email: abdiwijaya@uin-alauddin.ac.id

<sup>e</sup>Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Makassar (STIEM) Bongaya; muhammadrusdin629@gmail.com

### **ARTICLE INFO**

Article history:

Received: 26 Januari 2026

Revised: 19 Mei 2026

Accepted: 20 Mei 2026

Published: 21 Mei 2026

### **ABSTRACT**

*This study examines the transformation of consumptive waqf into productive waqf through the lens of fiqh contracts and contemporary governance challenges. The urgency of the study arises from the paradox between Indonesia's large waqf assets and the limited productive utilization of those assets. Official data reported in 2024 show that Indonesia has hundreds of thousands of waqf land locations, while only a small proportion is optimally utilized for productive purposes. This study employs qualitative library research with normative-juridical and conceptual approaches. Data were obtained from classical fiqh literature, statutory regulations, fatwas, recent reputable journal articles, and official reports from waqf authorities. The findings indicate that the transformation of waqf is not a deviation from the principle of perpetuity, provided that the substance of *tahbis al-ashl* and *tasbil al-manfa'ah* is preserved. The reconstruction of contracts can be carried out through controlled *istibdal*, long-term *ijarah*, *mudharabah*, *musyarakah mutanaqisah*, *wakalah bi al-istihsar*, and *Build-Operate-Transfer* schemes, depending on asset characteristics and risk profiles. The main contemporary challenges consist of legal-administrative fragmentation, limited *nazhir* competence, low public literacy, financing constraints, weak accounting transparency, and insufficient integration between waqf assets and the halal industry value chain. The novelty of this study lies in proposing a layered contract reconstruction model that integrates fiqh legitimacy, governance safeguards, digital accountability, and halal industry orientation. The study recommends strengthening *nazhir* certification, standardizing contract-based risk mitigation, and developing an integrated digital reporting system for productive waqf.*

### **ABSTRAK**

Diskursus fikih muamalah kontemporer menempatkan transformasi wakaf konsumtif menuju wakaf produktif sebagai isu penting dalam pengembangan keuangan sosial Islam, terutama ketika besarnya aset wakaf di Indonesia belum berbanding lurus dengan tingkat produktivitas dan kebermanfaatannya ekonominya. Artikel ini bertujuan menganalisis legitimasi fikih akad dalam transformasi wakaf konsumtif menjadi wakaf produktif, merumuskan model rekonstruksi akad yang sesuai dengan karakter aset dan profil risiko, serta memetakan tantangan implementasinya dalam ekosistem industri halal. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif berbasis studi pustaka dengan pendekatan normatif-yuridis dan konseptual. Sumber data

### **Keywords:**

*productive waqf, consumptive waqf, fiqh contracts, istibdal, halal industry, waqf governance*

---

diperoleh dari literatur fikih klasik, regulasi perwakafan, fatwa DSN-MUI, standar akuntansi wakaf, artikel jurnal bereputasi lima tahun terakhir, dan laporan resmi otoritas wakaf. Hasil kajian menunjukkan bahwa transformasi wakaf tidak bertentangan dengan prinsip keabadian wakaf selama substansi *tahbīs al-aṣl* dan *tasbīl al-manfa‘ah* tetap terpelihara. Rekonstruksi akad dapat dilakukan melalui *istibdāl* terkendali, *ijārah* jangka panjang, *muḍārabah*, *musyārahah*, *musyārahah mutanāqishah*, *wakālah bi al-istiṣmār*, dan skema *Build-Operate-Transfer* syariah sesuai kebutuhan aset. Tantangan utama meliputi fragmentasi hukum-administratif, keterbatasan kompetensi nashir, rendahnya literasi publik, keterbatasan pembiayaan, lemahnya transparansi akuntansi, dan belum kuatnya integrasi aset wakaf dengan rantai nilai industri halal. Kontribusi artikel ini terhadap disiplin fikih muamalah kontemporer terletak pada tawaran model rekonstruksi akad berlapis yang mengintegrasikan legitimasi fikih, mitigasi risiko, tata kelola wakaf, akuntabilitas digital, dan orientasi industri halal sebagai kerangka pengembangan wakaf produktif yang lebih aplikatif dan berkelanjutan.

---

**How to cite:**

Farida Aprianti, Andi Amma Ruhmah, Hamzah Haeriyah, Abdi Wijaya, Muhammad Rusdin “Transformasi Wakaf Konsumtif ke Wakaf Produktif: Studi Fikih Akad dan Tantangan Implementasi Kontemporer”, AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam Vol. 6, No. 1 (2026): 15-32. doi: 10.36701/al-khiyar.v6i1.2913

---

## PENDAHULUAN

Wakaf merupakan instrumen filantropi Islam yang memiliki kedudukan khas karena menggabungkan dimensi ibadah, sosial, dan ekonomi. Berbeda dari sedekah biasa yang manfaatnya selesai pada saat harta diserahkan, wakaf meniscayakan keberlanjutan manfaat melalui penahanan pokok harta dan penyaluran hasilnya kepada penerima manfaat. Prinsip ini bertumpu pada hadis wakaf Umar bin Khattab atas tanah Khaibar, ketika Rasulullah saw. memberikan arahan agar pokok harta ditahan dan hasilnya disedekahkan.<sup>1</sup> Secara normatif, hadis tersebut tidak hanya menunjukkan legalitas wakaf, tetapi juga menegaskan bahwa wakaf harus dikelola agar menghasilkan manfaat yang berkelanjutan. Dengan demikian, inti wakaf bukan sekadar keberadaan benda wakaf secara fisik, melainkan keberlangsungan nilai manfaat yang mengalir kepada *mauquf ‘alaih*.

Dalam sejarah peradaban Islam, wakaf tidak hanya berfungsi sebagai sumber pembiayaan masjid, pemakaman, dan madrasah. Wakaf juga menopang rumah sakit, perpustakaan, jalan, air bersih, pusat perdagangan, dan layanan publik lain. Fakta historis ini menunjukkan bahwa wakaf memiliki karakter sosial-ekonomi yang kuat. Akan tetapi, dalam praktik kontemporer di Indonesia, wakaf masih lebih banyak dipahami sebagai pemberian aset untuk kepentingan ibadah langsung dan sosial konsumtif. Orientasi tersebut tentu tidak keliru karena masjid, makam, pesantren, dan lembaga pendidikan tetap memerlukan dukungan wakaf. Namun, ketika aset wakaf berhenti pada fungsi konsumtif tanpa mekanisme pengembangan nilai ekonomi, potensi wakaf sebagai instrumen kemandirian umat tidak dapat terwujud secara optimal.

Data resmi yang dipublikasikan Badan Wakaf Indonesia dan Bappenas pada tahun 2024 memperlihatkan adanya kesenjangan struktural dalam pengelolaan wakaf nasional. Indonesia memiliki 440.512 lokasi tanah wakaf dengan luas 57.263,69 hektare. Dari jumlah tersebut, pemanfaatan terbesar masih berada pada fungsi masjid, musala, sekolah,

---

<sup>1</sup> Muslim ibn al-Hajjaj, *Sahih Muslim*, Kitab al-Wasiyyah, Bab al-Waqf; lihat juga Ibnu Qudamah al-Maqdisi, *Al-Mughni* (Mesir: Maktabah al-Qahirah, t.t.).

pesantren, makam, dan sosial lainnya. Hanya 41.183 lokasi yang dikategorikan sebagai aset wakaf untuk kebutuhan sosial dan ekonomi, bahkan baru 1.659 lokasi yang dilaporkan dimanfaatkan secara optimal.<sup>2</sup> Kesenjangan serupa juga terjadi pada wakaf uang. BWI menyebut potensi wakaf uang nasional mencapai sekitar Rp180 triliun per tahun, sementara akumulasi realisasinya masih jauh di bawah potensi tersebut.<sup>3</sup> Data ini memperlihatkan adanya jarak antara potensi normatif, potensi aset, dan realisasi ekonomi wakaf.

Kesenjangan tersebut menjadi semakin relevan ketika Indonesia sedang mendorong penguatan ekonomi syariah dan industri halal. Wakaf produktif berpotensi menjadi salah satu pilar pembiayaan sosial syariah yang dapat menopang infrastruktur pendidikan, kesehatan, pemberdayaan UMKM, rantai pasok halal, pusat pelatihan halal, rumah produksi, dan layanan sosial berbasis keberlanjutan. Namun, integrasi aset wakaf dengan industri halal tidak cukup hanya dengan semangat filantropi. Diperlukan landasan fikih akad yang memadai, tata kelola nazhir yang profesional, model kerja sama yang jelas, standar akuntansi yang transparan, serta pemetaan risiko agar transformasi aset wakaf tidak menimbulkan sengketa hukum maupun penyimpangan tujuan wakif.

Permasalahan utama yang hendak dijawab dalam artikel ini adalah bagaimana wakaf konsumtif dapat ditransformasikan menjadi wakaf produktif tanpa kehilangan prinsip syariah yang melekat pada wakaf. Sebab wakaf produktif tidak hanya berfungsi sebagai instrumen filantropi, tetapi juga sebagai paradigma transformasi sosial-ekonomi berbasis hadis dan maqāsid al-syarī‘ah.<sup>4</sup> Dalam banyak kasus, hambatan transformasi tidak hanya berasal dari keterbatasan modal, tetapi juga dari kekhawatiran terhadap perubahan bentuk aset wakaf. Sebagian masyarakat memandang bahwa aset wakaf tidak boleh disentuh, diubah, ditukar, atau dikembangkan karena dikhawatirkan menghilangkan keabadian wakaf. Pada titik inilah fikih akad perlu dibaca secara lebih komprehensif. Prinsip keabadian wakaf tidak semestinya dipahami secara sempit sebagai keabadian bentuk fisik, melainkan sebagai keabadian nilai dan manfaat yang terus dijaga sesuai maksud wakif.

Penelitian terdahulu telah memberikan kontribusi penting terhadap kajian wakaf produktif. Ascarya, Hosen, dan Rahmawati mengembangkan model-model wakaf produktif sederhana yang relevan untuk konteks Indonesia.<sup>5</sup> Ascarya, Sukmana, Rahmawati, dan Masrifah mengkaji model wakaf uang untuk Baitul Maal wat Tamwil sebagai integrasi antara keuangan sosial dan komersial syariah.<sup>6</sup> Nofianti, Mukhlisin, dan Irfan menelaah inovasi wakaf uang pada lembaga keuangan syariah serta isu tata

---

<sup>2</sup> Badan Wakaf Indonesia, “Kementerian Bappenas Gelar Zakat Wakaf Impact Forum Pertama,” 20 Maret 2024, diakses 5 Mei 2026.

<sup>3</sup> Badan Wakaf Indonesia, “BWI Sebut Perlu Akselerasi Wakaf Uang agar Potensinya Terserap Maksimal,” 25 Februari 2024, diakses 5 Mei 2026.

<sup>4</sup> Farida Aprianti et al., “Integrasi Nilai-Nilai Hadis Wakaf Produktif Dalam Penguatan Model Bisnis Sosial Islami,” *J-Alif: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah Dan Budaya Islam* 10, no. 2 (November 27, 2025): 175–95, doi:10.35329/JALIF.V10I2.6841.

<sup>5</sup> Ascarya, Muhamad Nadratuzzaman Hosen, and Siti Rahmawati, “Designing Simple Productive Waqf Models for Indonesia,” *International Journal of Ethics and Systems* 38, no. 3 (2022): 380-401, doi:10.1108/IJOES-07-2020-0101.

<sup>6</sup> Ascarya, Raditya Sukmana, Siti Rahmawati, and Atika Rukminastiti Masrifah, “Developing Cash Waqf Models for Baitul Maal wat Tamwil as Integrated Islamic Social and Commercial Microfinance,” *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 14, no. 5 (2023): 699-717, doi:10.1108/JIABR-09-2020-0267.

kelolanya di Indonesia, Malaysia, dan Turkiye.<sup>7</sup> Laallam, Uluyol, Kassim, dan Engku Ali menunjukkan bahwa modal intelektual memiliki pengaruh penting terhadap kinerja organisasi wakaf.<sup>8</sup> Sementara itu, Azwar dan Aqbar melalui analisis bibliometrik menemukan bahwa penelitian wakaf produktif terus meningkat, tetapi isu pembiayaan, bukti empiris, model dampak, dan konteks Indonesia masih menjadi ruang pengembangan penelitian.<sup>9</sup>

Walaupun berbagai studi tersebut telah membahas model produktif, tata kelola, inovasi wakaf uang, dan tren riset wakaf, masih terdapat ruang kajian yang belum digarap secara memadai. Pertama, kajian fikih akad sering kali berhenti pada legalitas wakaf atau hukum *istibdal* secara umum, belum diarahkan pada rekonstruksi akad yang operasional untuk transformasi wakaf konsumtif menjadi produktif. Kedua, studi wakaf produktif cenderung menekankan manajemen atau pembiayaan, tetapi belum cukup menghubungkan pilihan akad dengan karakter aset, risiko, dan rantai nilai industri halal. Ketiga, pembahasan digitalisasi wakaf sering kali diletakkan sebagai isu teknologi, belum ditempatkan sebagai instrumen mitigasi risiko akad dan penguatan transparansi syariah. Atas dasar itu, artikel ini menempatkan fikih akad, tata kelola, dan orientasi industri halal dalam satu kerangka analisis.

Rumusan masalah penelitian ini adalah: pertama, bagaimana dasar fikih akad dalam memfasilitasi transformasi wakaf konsumtif menjadi wakaf produktif tanpa menghilangkan prinsip *sharia compliance*? Kedua, bagaimana model rekonstruksi akad yang dapat digunakan untuk mengembangkan aset wakaf secara produktif sesuai karakter aset dan profil risiko? Ketiga, apa saja tantangan implementasi kontemporer dan bagaimana strategi mitigasinya dalam ekosistem industri halal?

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis legitimasi fikih akad dalam transformasi wakaf konsumtif, merumuskan model rekonstruksi akad yang dapat diterapkan pada pengelolaan wakaf produktif, serta memetakan tantangan implementasi dan strategi mitigasinya. Secara teoretis, artikel ini diharapkan memperkaya kajian fikih muamalah kontemporer dengan menempatkan wakaf sebagai instrumen ekonomi produktif yang tetap berakar pada prinsip syariah. Secara praktis, artikel ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi nazhir, lembaga wakaf, otoritas perwakafan, dan pelaku industri halal dalam menyusun model pengembangan aset wakaf yang lebih akuntabel.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif berbasis studi pustaka (*library research*). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif-yuridis dan pendekatan konseptual. Pendekatan normatif-yuridis digunakan untuk menelaah dasar fikih wakaf, regulasi perwakafan, fatwa terkait akad investasi syariah, dan prinsip tata kelola wakaf. Pendekatan konseptual digunakan untuk membangun kerangka rekonstruksi akad yang relevan dengan kebutuhan pengembangan wakaf produktif kontemporer. Sumber data terdiri atas literatur fikih klasik, regulasi perwakafan, fatwa DSN-MUI, standar akuntansi wakaf, artikel jurnal bereputasi lima tahun terakhir, serta

---

<sup>7</sup> Leny Nofianti, Murniati Mukhlisin, and Andi Irfan, "Cash Waqf Innovation in Islamic Financial Institutions and Its Governance Issues, Case Studies: Indonesia, Malaysia, Turkiye," *Journal of Islamic Accounting and Business Research* (2024), doi:10.1108/JIABR-12-2023-0420.

<sup>8</sup> Abdelkader Laallam et al., "The Components of Intellectual Capital and Organisational Performance in Waqf Institutions: Evidence from Algeria Based on Structural Equation Modelling," *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 13, no. 7 (2022): 1110-1136, doi:10.1108/JIABR-07-2021-0192.

<sup>9</sup> Azwar Azwar and Khaerul Aqbar, "Perkembangan dan Pemetaan Riset Wakaf Produktif: Analisis Bibliometrik," *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* 4, no. 2 (2024).

laporan resmi otoritas terkait. Analisis dilakukan melalui teknik analisis isi dengan menyeleksi konsep, membandingkan temuan penelitian terdahulu, mengidentifikasi kesenjangan, dan merumuskan sintesis konseptual.

Kebaruan artikel ini terletak pada tawaran model rekonstruksi akad berlapis. Model ini tidak hanya menilai kebolehan transformasi secara fikih, tetapi juga menghubungkan pilihan akad dengan fungsi aset, sumber pembiayaan, pelaksana operasional, pola distribusi surplus, instrumen transparansi, dan integrasi industri halal. Dengan demikian, transformasi wakaf konsumtif tidak dipahami sebagai perubahan fisik semata, melainkan sebagai rekayasa kelembagaan dan akad untuk menjaga keberlanjutan manfaat wakaf.

## PEMBAHASAN

### Peta Literatur Terdahulu dan Posisi Artikel

Kajian wakaf produktif berkembang dalam beberapa klaster. Klaster pertama menekankan desain model pembiayaan dan investasi wakaf. Ascarya, Hosen, dan Rahmawati mengemukakan bahwa wakaf produktif memerlukan model yang sederhana, legal, mudah dipahami, dan sesuai dengan karakter kelembagaan Indonesia.<sup>10</sup> Temuan tersebut penting karena menunjukkan bahwa kompleksitas model sering kali menjadi hambatan implementasi. Model yang terlalu canggih tetapi sulit dijalankan oleh nazhir justru berisiko gagal. Oleh sebab itu, transformasi wakaf konsumtif memerlukan rancangan akad yang tidak hanya sah secara fikih, tetapi juga dapat dioperasionalkan oleh lembaga wakaf.

Klaster kedua membahas integrasi wakaf dengan lembaga keuangan mikro syariah. Ascarya, Sukmana, Rahmawati, dan Masrifah menunjukkan bahwa Baitul Maal wat Tamwil dapat menjadi simpul pengembangan wakaf uang karena memiliki kedekatan dengan komunitas dan pelaku usaha mikro.<sup>11</sup> Studi ini relevan bagi transformasi wakaf konsumtif karena aset fisik yang tidak produktif sering memerlukan dukungan dana pengembangan. Wakaf uang dapat menjadi sumber pembiayaan awal, sedangkan lembaga mikro syariah dapat menjadi mitra distribusi manfaat. Namun, penelitian tersebut belum secara khusus merumuskan bagaimana akad atas aset fisik wakaf dapat dihubungkan dengan akad pembiayaan produktif.

Klaster ketiga menyoroti tata kelola dan inovasi wakaf uang. Nofianti, Mukhlisin, dan Irfan menemukan bahwa inovasi wakaf dalam lembaga keuangan syariah memiliki potensi besar, tetapi menghadapi tantangan tata kelola, regulasi, dan kepercayaan publik.<sup>12</sup> Temuan ini menunjukkan bahwa transformasi wakaf tidak cukup hanya mengandalkan fatwa atau skema akad. Keberhasilan wakaf produktif sangat ditentukan oleh kepercayaan. Kepercayaan tersebut dibangun melalui pelaporan, audit, kepatuhan syariah, dan transparansi distribusi manfaat.

Klaster keempat membahas kapasitas kelembagaan nazhir. Laallam, Uluyol, Kassim, dan Engku Ali menegaskan pentingnya modal intelektual dalam meningkatkan kinerja lembaga wakaf.<sup>13</sup> Penelitian tersebut sejalan dengan realitas Indonesia, yaitu banyak nazhir masih berperan sebagai penjaga aset, bukan pengembang aset. Padahal,

---

<sup>10</sup> Ascarya, Hosen, and Rahmawati, "Designing Simple Productive Waqf Models for Indonesia," 380-401.

<sup>11</sup> Ascarya, Sukmana, Rahmawati, and Masrifah, "Developing Cash Waqf Models," 699-717.

<sup>12</sup> Nofianti, Mukhlisin, and Irfan, "Cash Waqf Innovation," doi:10.1108/JIABR-12-2023-0420.

<sup>13</sup> Laallam et al., "The Components of Intellectual Capital," 1110-1136.

transformasi wakaf produktif memerlukan kemampuan membaca kelayakan usaha, memilih akad, menyusun perjanjian, menilai risiko, membuat laporan keuangan, dan mengukur dampak sosial. Keterbatasan kapasitas ini menjadi salah satu penyebab banyak aset wakaf tetap berada dalam posisi pasif.

Klaster kelima memperlihatkan arah riset wakaf produktif secara bibliometrik. Azwar dan Aqbar menemukan bahwa topik wakaf produktif mengalami peningkatan publikasi, dengan isu Indonesia, pembiayaan, wakaf uang, BMT, dan pemberdayaan sebagai tema yang menonjol.<sup>14</sup> Pemetaan tersebut menunjukkan bahwa penelitian wakaf produktif telah berkembang, tetapi masih membutuhkan kajian yang lebih aplikatif pada pertautan antara fikih akad, desain kelembagaan, dan model implementasi. Artikel ini mengisi ruang tersebut dengan menyusun sintesis konseptual yang lebih operasional.

### **Matriks 1. Peta Penelitian Terdahulu dan Celah Kajian**

- 1) Ascarya, Hosen, dan Rahmawati (2022) membahas model wakaf produktif sederhana untuk Indonesia. Kontribusinya adalah menawarkan desain model wakaf yang praktis dan sesuai konteks Indonesia. Celahnya, penelitian tersebut belum merinci pilihan akad untuk transformasi aset konsumtif fisik.
- 2) Ascarya, Sukmana, Rahmawati, dan Masrifah (2023) membahas model wakaf uang berbasis BMT. Kontribusinya adalah menghubungkan keuangan sosial dan komersial mikro. Celahnya, aset wakaf konsumtif belum ditempatkan sebagai objek rekonstruksi akad.
- 3) Nofianti, Mukhlisin, dan Irfan (2024) membahas inovasi wakaf uang dan isu tata kelola. Kontribusinya adalah menekankan inovasi dan kepercayaan publik. Celahnya, digitalisasi belum dikaitkan secara langsung dengan mitigasi risiko akad produktif.
- 4) Laallam, Uluyol, Kassim, dan Engku Ali (2022) membahas modal intelektual lembaga wakaf. Kontribusinya adalah menunjukkan pentingnya kapasitas organisasi wakaf. Celahnya, belum ada peta kompetensi nazhir yang diarahkan pada kebutuhan industri halal.
- 5) Azwar dan Aqbar (2024) memetakan perkembangan riset wakaf produktif. Kontribusinya adalah menunjukkan tren riset dan peluang penelitian baru. Celahnya, model fikih akad yang terintegrasi dengan industri halal belum dirumuskan secara operasional.

Berdasarkan peta tersebut, posisi artikel ini adalah merumuskan jembatan konseptual antara fikih akad dan manajemen wakaf produktif. Artikel ini tidak sekadar menyatakan bahwa wakaf produktif itu penting, tetapi menjawab bagaimana transformasi itu dapat dilakukan melalui akad yang tepat, pengaman syariah yang jelas, dan model tata kelola yang akuntabel.

### **Landasan Normatif Transformasi Wakaf**

Dasar utama wakaf adalah hadis Umar bin Khattab tentang tanah Khaibar. Dalam hadis tersebut, Rasulullah saw. mengarahkan agar pokok tanah ditahan dan hasilnya disedekahkan. Rumusan ini kemudian menjadi dasar prinsip *tahbis al-ashl wa tasbil al-manfa'ah*, yakni menahan pokok dan mengalirkan manfaat.<sup>15</sup> Dalam sebuah kajian karya Farida, dkk menguraikan delapan indikator nilai sebagai bagian dari prinsip *tahbis al-ashl*

---

<sup>14</sup> Azwar and Aqbar, "Perkembangan dan Pemetaan Riset Wakaf Produktif."

<sup>15</sup> "Sahih Muslim 1632a - The Book of Wills - كتاب الوصية - Sunnah.Com - Sayings and Teachings of Prophet Muhammad (صلى الله عليه وسلم)," accessed May 19, 2026, <https://sunnah.com/muslim%3A1632a>.

*wa tasbil al-manfa'ah*, seperti penahanan aset pokok, keberlanjutan manfaat, distribusi manfaat, kepatuhan syariah, amanah dan profesionalisme nāzir, serta orientasi kemaslahatan.<sup>16</sup> Apabila prinsip ini dibaca secara substansial, maka wakaf mengandung dua kewajiban sekaligus. Pertama, pokok harta harus dilindungi agar tidak hilang, dialihkan secara zalim, atau digunakan untuk kepentingan yang bertentangan dengan ikrar wakif. Kedua, manfaat harta harus diusahakan agar tetap mengalir kepada penerima manfaat.

Dalam konteks aset wakaf yang tidak produktif, penekanan hanya pada perlindungan fisik tanpa upaya pengembangan dapat menimbulkan problem maqashid. Harta wakaf memang tetap ada, tetapi manfaatnya tidak berkembang. Bahkan, aset yang tidak dirawat dapat menurun nilai ekonominya, menimbulkan biaya pemeliharaan, atau menjadi objek sengketa. Karena itu, prinsip *tahbis al-ashl* tidak boleh dipisahkan dari *tasbil al-manfa'ah*. Keabadian wakaf harus diukur dari keberlanjutan nilai dan manfaat, bukan sekadar dari diamnya aset pada satu bentuk penggunaan.

Secara maqashid, transformasi wakaf produktif berkaitan dengan *hifz al-mal* dan *tahqiq al-maslahah*. Jasser Auda menekankan bahwa maqashid tidak hanya bergerak pada fungsi proteksi, tetapi juga pengembangan dan pemuliaan manusia.<sup>17</sup> Dalam perspektif ini, wakaf produktif dapat dipahami sebagai upaya mengembangkan harta agar manfaat sosialnya lebih luas, lebih berkelanjutan, dan lebih terukur. Pengubahan lahan wakaf kosong menjadi pusat pelatihan halal, rumah produksi UMKM, fasilitas pendidikan berbiaya terjangkau, atau unit usaha yang membiayai layanan sosial bukanlah komersialisasi yang menghilangkan kesakralan wakaf selama pengembangan tersebut tidak mengalihkan kepemilikan pokok harta wakaf dan tidak menyimpang dari maksud wakif. Dalam fikih wakaf, yang harus dipertahankan adalah pokok aset (*tahbīs al-aṣl*), sedangkan yang harus dioptimalkan dan dialirkan adalah manfaatnya (*tasbīl al-manfa'ah*). Oleh karena itu, lahan wakaf yang semula pasif dapat dikembangkan menjadi aset produktif melalui akad syariah seperti *ijārah*, *muḍārabah*, *musyārahah*, atau skema kerja sama produktif lainnya, sepanjang hasil bersih atau manfaat langsungnya diberikan kepada *mauqūf 'alaih*. Pada titik ini, produktivitas wakaf tidak berarti memindahkan wakaf ke ruang bisnis privat, tetapi mengubah aset pasif menjadi sumber manfaat berkelanjutan bagi penerima wakaf. Apabila aset wakaf sudah tidak dapat memberikan manfaat sesuai ikrar awal, fikih juga mengenal mekanisme *istibdāl* secara terbatas dan terkendali, yaitu penggantian aset wakaf dengan aset lain yang nilai dan manfaatnya setara atau lebih baik, dengan tetap menjaga status wakaf dan tujuan kemaslahatannya.

Regulasi Indonesia juga memberi ruang bagi pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf secara produktif. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf menegaskan bahwa harta benda wakaf dikelola dan dikembangkan sesuai dengan tujuan, fungsi, dan peruntukannya, serta harus dilakukan sesuai prinsip syariah. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 memperinci pelaksanaan pengelolaan wakaf, termasuk aspek administrasi, nazhir, dan perubahan status tertentu. Oleh karena itu, transformasi wakaf produktif memiliki dasar normatif ganda: dasar fikih dan dasar

---

<sup>16</sup> Aprianti et al., "Integrasi Nilai-Nilai Hadis Wakaf Produktif Dalam Penguatan Model Bisnis Sosial Islami."

<sup>17</sup> Jasser Auda, *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach* (London: International Institute of Islamic Thought, 2008), 45-55.

regulasi nasional.<sup>18</sup>

Namun, ruang regulasi tersebut harus dijalankan dengan kehati-hatian. Transformasi aset wakaf tidak boleh menjadi pintu untuk memindahkan harta wakaf kepada pihak lain secara tidak sah. Perubahan penggunaan, kerja sama komersial, atau pengembangan usaha harus ditempatkan dalam kerangka menjaga pokok, menjaga maksud wakif, memastikan manfaat bagi *mauquf 'alaih*, dan mencegah penyalahgunaan. Karena itu, akad menjadi instrumen sentral dalam transformasi wakaf. Akad bukan sekadar dokumen hukum, tetapi mekanisme syariah yang mengatur siapa berkontribusi apa, siapa menanggung risiko apa, bagaimana hasil dibagi, bagaimana aset dikembalikan, dan bagaimana manfaat wakaf disalurkan.

### Rekonstruksi Fikih Akad dalam Transformasi Wakaf

Rekonstruksi fikih akad dalam artikel ini dimaksudkan sebagai upaya membaca ulang akad-akad muamalah agar dapat digunakan untuk mengembangkan aset wakaf tanpa melanggar prinsip dasar wakaf. Rekonstruksi tidak berarti mengubah hukum wakaf secara bebas, melainkan memilih dan menggabungkan instrumen akad yang sah untuk menjawab kebutuhan pengelolaan aset pada masa kini. Prinsip umumnya adalah *al-ashlu fi al-mu'amalat al-ibahah illa an yadulla dalil 'ala tahrimiha*, hukum asal muamalah adalah boleh selama tidak ada dalil yang melarang. Dengan prinsip ini, inovasi akad dapat diterima selama bebas dari riba, gharar yang merusak, maysir, kezaliman, dan penghilangan pokok wakaf.

Pertama, mekanisme *istibdal* menjadi pintu penting bagi transformasi aset yang tidak lagi efektif. *Istibdal* berarti mengganti atau menukar harta wakaf dengan harta lain yang nilainya setara atau lebih baik dan tetap berstatus wakaf. Dalam tradisi fikih, terdapat perbedaan pandangan tentang batas kebolehan *istibdal*. Sebagian mazhab membatasinya secara ketat untuk menjaga keabadian wakaf, sedangkan sebagian lain memberi kelonggaran ketika harta wakaf rusak, tidak bermanfaat, atau manfaatnya dapat ditingkatkan melalui penggantian. Pendekatan yang lebih maslahat adalah memahami *istibdal* sebagai mekanisme darurat-terkendali, bukan kebebasan menjual harta wakaf.

Dalam tradisi fikih, terdapat perbedaan pandangan mazhab mengenai batas kebolehan *istibdāl*. Mazhab Syafi'i termasuk mazhab yang paling ketat karena menekankan prinsip keabadian harta wakaf dan larangan menjual, menghibahkan, atau mewariskan harta wakaf sebagaimana ditegaskan dalam hadis wakaf Umar bin Khattab.<sup>19</sup> Oleh karena itu, perubahan status harta wakaf dalam mazhab ini pada dasarnya dilarang, kecuali menurut sebagian pendapat ketika harta wakaf benar-benar tidak lagi menghasilkan manfaat dan penggantinya terbukti membawa maslahat yang lebih kuat. Mazhab Maliki juga cenderung restriktif, terutama terhadap harta wakaf tidak bergerak dan wakaf masjid, tetapi masih memberi ruang *istibdāl* pada harta wakaf bergerak yang rusak atau pada harta tidak bergerak dalam keadaan darurat untuk kemaslahatan umum, seperti perluasan masjid, pemakaman, atau jalan.<sup>20</sup> Berbeda dari itu, mazhab Hanafi relatif lebih longgar dengan membolehkan perubahan atau penggantian harta wakaf

---

<sup>18</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*; Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*.

<sup>19</sup> "Sahih Muslim 1632a - The Book of Wills - كتاب الوصية - Sunnah.Com - Sayings and Teachings of Prophet Muhammad (صلى الله عليه وسلم)."

<sup>20</sup> Nanda Arisqa Lapatantja and Muammar Bakry, "Comparative Analyses of Maliki and Hanbali Thought on Waqf Istibdāl," *Mazahibuna: Jurnal Perbandingan Mazhab* 3, no. 1 (June 25, 2021): 49–60, doi:10.24252/MH.V3I1.21129.

apabila terdapat masalah yang nyata, terutama ketika aset wakaf tidak lagi dapat dimanfaatkan secara optimal, dengan tetap menempatkan otoritas hakim atau pemerintah sebagai pengawas agar tidak terjadi penyalahgunaan. Mazhab Hanbali juga memberi ruang yang lebih luas bagi *istibdāl* ketika harta wakaf rusak, tidak lagi bermanfaat, atau penggantinya lebih mampu menjaga tujuan wakaf; dalam hal ini, hasil penjualan atau pertukaran wajib digunakan untuk membeli aset pengganti yang tetap berstatus wakaf dan lebih bermanfaat bagi *mauqūf ‘alaih*.<sup>21</sup> Dengan demikian, pendekatan yang lebih masalah bukanlah memahami *istibdāl* sebagai kebebasan menjual harta wakaf, melainkan sebagai mekanisme darurat-terkendali untuk menjaga keberlanjutan manfaat wakaf, dengan syarat adanya kebutuhan nyata, nilai pengganti yang setara atau lebih baik, persetujuan otoritas, dan transparansi kepada publik.

Dalam konteks Indonesia, *istibdal* harus mengikuti syarat regulatif dan kelembagaan. Perubahan status atau pertukaran harta wakaf memerlukan dasar yang kuat, persetujuan otoritas, dan jaminan bahwa harta pengganti memiliki nilai serta manfaat yang lebih baik. Dengan demikian, *istibdal* dapat digunakan pada aset yang benar-benar tidak produktif, terkena proyek kepentingan umum, rawan sengketa, atau tidak memungkinkan dikembangkan sesuai ikrar. Tantangan fikihnya adalah menjaga agar alasan masalah tidak digunakan secara manipulatif. Karena itu, *istibdal* memerlukan audit nilai aset, kajian kelayakan, persetujuan pihak berwenang, dan pelaporan publik.

Kedua, akad *ijarah* dapat digunakan untuk mengoptimalkan aset wakaf tanpa mengalihkan kepemilikan. Jika nazhir memiliki tanah strategis tetapi tidak memiliki modal dan kompetensi operasional, tanah dapat disewakan kepada pihak profesional untuk kegiatan yang halal. Keunggulan *ijarah* adalah pendapatan wakaf menjadi lebih terprediksi, risiko bisnis relatif berpindah kepada penyewa, dan pokok aset tetap berada dalam penguasaan wakaf. Namun, akad ini harus memuat pembatasan penggunaan, larangan usaha haram, skema evaluasi sewa, kewajiban pemeliharaan, dan klausul pengakhiran jika terjadi pelanggaran syariah.

Ketiga, dana wakaf uang dapat dikelola melalui *wakālah bi al-istitsmār* atau *muḍārabah*, tetapi penerapannya harus dilakukan secara sangat selektif karena karakter dasar *muḍārabah* menempatkan risiko kerugian usaha pada pemilik modal (*ṣāhib al-māl*) sepanjang kerugian tersebut bukan disebabkan oleh kesengajaan, kelalaian, atau pelanggaran akad oleh *muḍārib*. Dalam konteks wakaf, konsekuensi ini menimbulkan risiko serius karena modal yang digunakan dapat berupa harta wakaf yang wajib dijaga kelestariannya. Oleh sebab itu, akad *muḍārabah* tidak boleh digunakan secara terbuka terhadap pokok wakaf tanpa mitigasi risiko yang memadai. Penggunaannya harus dibatasi pada sektor halal yang terukur, didahului studi kelayakan, dituangkan dalam akad tertulis, disertai batas maksimum risiko, laporan berkala, audit syariah, cadangan risiko, dan pengawasan nazhir. Jaminan dalam akad *muḍārabah* tidak dimaksudkan untuk menjamin keuntungan atau meniadakan risiko bisnis normal, tetapi hanya dapat dicairkan apabila *muḍārib* terbukti melakukan kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran terhadap kesepakatan. Dengan demikian, dalam transformasi wakaf produktif, *muḍārabah* dan *musyārahah* harus ditempatkan sebagai akad berisiko menengah-tinggi yang hanya layak digunakan apabila pokok wakaf tetap terlindungi, manfaat bagi *mauqūf ‘alaih* terukur, dan terdapat pengaman kelembagaan yang memadai. Untuk aset wakaf tetap seperti tanah, akad yang lebih aman adalah *ijarah*, *musyārahah mutanāqishah*, atau skema *Build-Operate-Transfer* syariah karena pokok aset tetap berada dalam kendali wakaf,

---

<sup>21</sup> Ibid.

sedangkan risiko operasional dapat dialihkan atau dibatasi melalui kontrak kerja sama.

Keempat, akad *musyarakah mutanaqisah* dapat digunakan untuk pengembangan aset jangka panjang. Dalam model ini, lembaga wakaf memiliki aset dasar, sedangkan mitra menyediakan modal pembangunan. Kepemilikan atas bangunan atau proyek dapat berkurang secara bertahap dari pihak mitra melalui skema pembelian porsi, sewa, atau pengembalian investasi yang disepakati. Pada akhir periode, aset produktif dapat sepenuhnya berada pada penguasaan wakaf. Model ini cocok untuk pembangunan fasilitas produktif seperti gedung pelatihan, asrama, pusat kuliner halal, atau gudang distribusi produk halal. Pengaman utama akad ini adalah penilaian aset yang adil, jadwal pengalihan porsi yang jelas, dan larangan menjaminkan pokok wakaf secara merugikan.

Kelima, akad *wakalah bi al-istitsmar* dapat diterapkan ketika nazhir menunjuk lembaga profesional sebagai agen investasi. Fatwa DSN-MUI Nomor 126/DSN-MUI/VII/2019 memberikan dasar bagi akad *wakalah bi al-istitsmar* sebagai pemberian kuasa investasi sesuai prinsip syariah.<sup>22</sup> Dalam konteks wakaf, akad ini memungkinkan nazhir tidak menjalankan investasi sendiri, tetapi menunjuk manajer investasi, lembaga keuangan syariah, atau operator usaha yang kompeten. Model ini penting karena tidak semua nazhir memiliki kapasitas bisnis. Namun, kuasa investasi harus dibatasi pada sektor halal, memiliki parameter risiko, serta dilaporkan secara berkala kepada wakif dan penerima manfaat.

Keenam, skema Build-Operate-Transfer (BOT) dapat disesuaikan dengan akad syariah untuk pengembangan aset wakaf. Dalam skema ini, mitra membangun fasilitas di atas tanah wakaf, mengoperasikannya dalam periode tertentu untuk memperoleh pengembalian investasi, lalu menyerahkannya kepada nazhir pada akhir masa kerja sama. Skema ini dapat dipadukan dengan *ijarah*, *musyarakah*, atau perjanjian konsesi yang memenuhi prinsip syariah. BOT relevan untuk proyek yang memerlukan modal besar, tetapi harus disusun dengan hati-hati agar tidak mengurangi kontrol wakaf dan tidak menimbulkan beban hukum jangka panjang.

## **Matriks 2. Rekonstruksi Akad untuk Transformasi Wakaf Produktif**

- 1) Tanah strategis belum terpakai dapat dikembangkan melalui *ijarah* jangka panjang. Tujuannya menghasilkan pendapatan tetap, sedangkan risiko utamanya adalah penyalahgunaan aset oleh penyewa. Pengaman yang diperlukan meliputi klausul penggunaan halal, audit berkala, dan evaluasi sewa.
- 2) Tanah luas yang membutuhkan modal pembangunan dapat dikembangkan melalui *musyarakah mutanaqisah*. Tujuannya membangun fasilitas produktif, sedangkan risikonya adalah ketidakjelasan kepemilikan dan pengalihan porsi. Pengamannya berupa valuasi aset, jadwal pengalihan, dan persetujuan otoritas.
- 3) Aset yang tidak lagi bermanfaat sesuai ikrar dapat diproses melalui *istibdal* terkendali. Tujuannya menukar aset dengan aset yang lebih produktif, sedangkan risikonya adalah hilangnya pokok wakaf atau sengketa. Pengamannya berupa persetujuan BWI/Kemenag, *appraisal* independen, dan transparansi publik.
- 4) Dana wakaf uang dapat dikelola melalui *wakalah bi al-istitsmar* atau *mudharabah*. Tujuannya investasi pada sektor halal, sedangkan risikonya berupa kerugian investasi. Pengamannya meliputi batas risiko, portofolio halal, dan laporan berkala.
- 5) Proyek besar berbasis fasilitas dapat menggunakan BOT syariah. Tujuannya pembangunan dan pengoperasian fasilitas halal, sedangkan risikonya adalah dominasi mitra dan kontrak

---

<sup>22</sup> Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Nomor 126/DSN-MUI/VII/2019 tentang Akad Wakalah bi al-Istitsmar* (Jakarta: DSN-MUI, 2019).

- terlalu panjang. Pengamannya berupa batas waktu jelas, audit syariah, dan serah terima aset.
- 6) Unit usaha sosial dapat dikembangkan melalui *musyarakah* atau *mudharabah*. Tujuannya membiayai layanan pendidikan, kesehatan, dan UMKM. Risikonya adalah fluktuasi laba dan moral hazard, sehingga diperlukan laporan keuangan, audit, dan pembagian surplus sesuai akad.

Matriks tersebut menunjukkan bahwa tidak ada satu akad yang cocok untuk semua jenis aset. Kesalahan umum dalam pengelolaan wakaf produktif adalah memaksakan satu model pada seluruh aset. Padahal, aset wakaf memiliki variasi lokasi, nilai ekonomi, status hukum, ikrar wakif, kebutuhan masyarakat, dan risiko. Karena itu, rekonstruksi akad harus didahului oleh audit aset dan studi kelayakan.

### Model Rekonstruksi Akad Berlapis

Berdasarkan uraian di atas, artikel ini menawarkan Model Rekonstruksi Akad Berlapis. Model ini terdiri atas enam lapis yang saling terkait: validasi ikrar dan status hukum, pemetaan nilai manfaat, pemilihan akad, kemitraan operasional, akuntabilitas digital, dan pengukuran dampak. Lapis pertama adalah validasi ikrar dan status hukum. Nazhir harus memastikan bahwa aset wakaf telah tercatat, memiliki dokumen yang sah, dan tidak sedang dalam sengketa. Jika dokumen belum lengkap, prioritas pertama bukan bisnis, melainkan penguatan legalitas. Tanpa kepastian hukum, kerja sama produktif justru dapat membuka risiko baru.

Lapis kedua adalah pemetaan nilai manfaat berbasis ikrar dan *mauqūf ‘alaih*. Pada tahap ini, nazhir tidak cukup menilai apakah aset wakaf dapat menghasilkan manfaat ekonomi yang lebih besar jika dikembangkan, tetapi terlebih dahulu harus memastikan siapa *mauqūf ‘alaih* yang berhak menerima manfaat wakaf sebagaimana tertuang dalam Akta Ikrar Wakaf. Pemetaan manfaat harus membedakan antara peruntukan harta wakaf, media produktif, penerima manfaat utama, dan pihak terdampak sekunder. Apabila wakif menetapkan *mauqūf ‘alaih* secara khusus, misalnya anak keturunan wakif, komunitas tertentu, santri tertentu, fakir miskin di wilayah tertentu, atau lembaga pendidikan tertentu, maka pengembangan aset wakaf tidak boleh mengalihkan manfaat kepada masyarakat umum yang tidak termasuk dalam ikrar wakaf. Dalam kondisi demikian, masyarakat umum hanya dapat berperan sebagai pengguna layanan, penyewa, mitra usaha, atau pelanggan yang menghasilkan pendapatan, sedangkan hasil bersihnya tetap wajib disalurkan kepada *mauqūf ‘alaih* yang sah.

Lapis ketiga adalah pemilihan akad. Setelah fungsi produktif ditetapkan, nazhir memilih akad berdasarkan karakter aset dan risiko. Jika tujuan hanya memperoleh pendapatan stabil, *ijarah* lebih sederhana. Jika membutuhkan pembangunan bersama, *musyarakah mutanaqisah* atau BOT dapat dipilih. Jika dana wakaf uang akan diinvestasikan oleh lembaga profesional, *wakalah bi al-istitsmar* lebih relevan. Pemilihan akad harus disertai dokumen perjanjian yang memuat objek akad, para pihak, kontribusi, risiko, hasil, masa berlaku, penyelesaian sengketa, dan standar kepatuhan syariah.

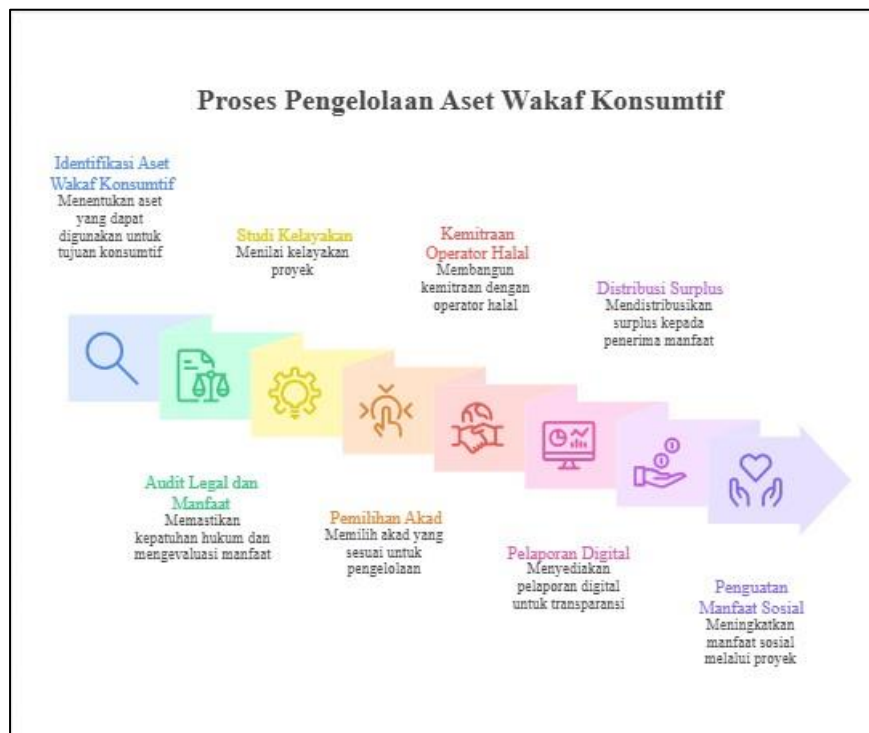
Lapis keempat adalah kemitraan operasional. Transformasi wakaf produktif tidak selalu mengharuskan nazhir menjadi pelaku bisnis secara langsung. Dalam banyak kasus, nazhir lebih tepat berperan sebagai pemilik mandat dan pengawas, sedangkan operator profesional menjalankan usaha. Pemisahan peran ini penting untuk menghindari kegagalan akibat keterbatasan kompetensi bisnis. Namun, kemitraan harus dibangun dengan prinsip kehati-hatian. Mitra harus memiliki rekam jejak baik, kemampuan usaha, komitmen syariah, dan kesediaan menjalani audit.

Lapis kelima adalah akuntabilitas digital. Digitalisasi bukan sekadar promosi

wakaf melalui platform daring, melainkan sistem pelaporan dan pengawasan. Setiap penerimaan, biaya, surplus, dan distribusi manfaat harus dapat ditelusuri. PSAK 112 tentang Akuntansi Wakaf menjadi rujukan penting dalam penyajian laporan keuangan nazhir.<sup>23</sup> Studi Salman dan Mukadar menunjukkan bahwa pemahaman nazhir terhadap PSAK 112 masih menjadi persoalan, sehingga penguatan akuntansi wakaf perlu menjadi prioritas.<sup>24</sup> Dalam konteks produktif, laporan keuangan yang rapi akan memperkuat kepercayaan wakif, mitra, dan otoritas.

Lapis keenam adalah pengukuran dampak. Keberhasilan wakaf produktif tidak hanya diukur dari laba, tetapi dari kemampuan surplus usaha membiayai manfaat sosial. Karena itu, indikator kinerja harus mencakup pendapatan bersih, stabilitas aset, jumlah penerima manfaat, peningkatan kualitas layanan, keterlibatan UMKM halal, penyerapan tenaga kerja, dan keberlanjutan program sosial. Dengan indikator tersebut, nazhir tidak terjebak dalam logika bisnis murni, tetapi tetap menjadikan maslahat sebagai orientasi utama.

**Gambar 1. Alur Konseptual Transformasi Wakaf Konsumtif ke Produktif**



Model tersebut memperlihatkan bahwa transformasi wakaf produktif merupakan proses bertahap. Aset tidak boleh langsung dikomersialkan tanpa audit dan kajian. Sebaliknya, aset juga tidak boleh terus dibiarkan pasif jika terdapat peluang pengembangan yang lebih maslahat.

### Tantangan Implementasi Kontemporer

<sup>23</sup> Ikatan Akuntan Indonesia, *PSAK 112 tentang Akuntansi Wakaf* (Jakarta: IAI, 2021).

<sup>24</sup> Kautsar Riza Salman and Aziz Fadillah Mukadar, "Pemahaman Nazhir dan Penerapan Sistem Akuntansi Wakaf Berdasarkan PSAK 112," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2022): 1169-1180, doi:10.29040/jiei.v8i2.4814.

Tantangan pertama adalah fragmentasi hukum dan administratif. Wakaf produktif berada pada persilangan antara hukum wakaf, hukum pertanahan, hukum perjanjian, hukum keuangan syariah, regulasi halal, standar bangunan, perpajakan, dan perizinan usaha. Nazhir yang hendak mengembangkan tanah wakaf menjadi unit usaha halal tidak cukup hanya menguasai fikih wakaf. Ia juga perlu memahami status sertifikat, rencana tata ruang, izin usaha, standar halal, dan kewajiban pelaporan. Ketidaksinkronan prosedur dapat membuat proyek wakaf produktif berjalan lambat atau berhenti sebelum dimulai.

Tantangan kedua adalah keterbatasan kompetensi nazhir. Peraturan perwakafan menghendaki nazhir mengelola harta wakaf secara profesional. Namun, banyak nazhir di tingkat akar rumput masih bersifat sukarela, berbasis kepercayaan personal, dan belum memiliki pelatihan manajemen aset. Kondisi ini tidak selalu menunjukkan kelalaian, tetapi memperlihatkan adanya jurang kompetensi antara tuntutan wakaf produktif dan kapasitas kelembagaan yang tersedia. Penelitian Laallam dan koleganya tentang modal intelektual lembaga wakaf memperkuat argumen bahwa kualitas sumber daya manusia dan struktur organisasi berpengaruh pada kinerja lembaga wakaf.<sup>25</sup>

Tantangan ketiga adalah resistensi literasi masyarakat. Sebagian wakif dan masyarakat masih menyamakan produktivitas dengan komersialisasi yang mengurangi kesakralan wakaf. Padahal, produktivitas wakaf justru bertujuan memperbesar manfaat. Resistensi ini muncul karena komunikasi publik wakaf produktif belum cukup menjelaskan perbedaan antara keuntungan pribadi dan surplus wakaf. Dalam wakaf produktif, surplus tidak menjadi milik nazhir atau mitra secara bebas, tetapi disalurkan sesuai ikrar dan peruntukan wakaf. Oleh karena itu, literasi wakaf perlu mengubah narasi dari “aset wakaf dibisniskan” menjadi “aset wakaf diberdayakan untuk memperluas maslahat”.

Tantangan keempat adalah keterbatasan pembiayaan. Banyak aset wakaf memiliki lokasi strategis, tetapi tidak memiliki dana pembangunan. Pada sisi lain, lembaga keuangan syariah sering berhati-hati karena aset wakaf tidak dapat dijadikan agunan biasa. Hal ini menimbulkan masalah pembiayaan struktural. Wakaf uang, sukuk wakaf, skema *crowdfunding*, BMT, dan kerja sama korporasi dapat menjadi solusi, tetapi semua memerlukan desain akad yang jelas. Tanpa kejelasan siapa menanggung risiko dan bagaimana hasil dibagikan, pembiayaan wakaf produktif akan sulit menarik mitra profesional.

Tantangan kelima adalah akuntabilitas dan standar pelaporan. Wakaf produktif berhubungan dengan dana, aset, investasi, dan distribusi manfaat. Jika pelaporan lemah, potensi moral hazard meningkat. Studi Nofianti, Mukhlisin, dan Irfan menunjukkan bahwa inovasi wakaf pada lembaga keuangan syariah sangat bergantung pada tata kelola dan kepercayaan publik.<sup>26</sup> Di Indonesia, PSAK 112 telah memberikan kerangka akuntansi wakaf, tetapi penerapannya membutuhkan pelatihan, sistem informasi, dan audit yang konsisten. Tanpa itu, nazhir sulit membuktikan bahwa surplus usaha benar-benar disalurkan kepada penerima manfaat.

Tantangan keenam adalah integrasi dengan industri halal. Wakaf produktif memiliki potensi besar untuk mendukung industri halal, tetapi belum ada model yang mapan mengenai bagaimana aset wakaf dapat menjadi bagian dari rantai nilai halal. Aset wakaf dapat dikembangkan menjadi pusat inkubasi UMKM halal, gudang logistik halal, dapur produksi halal, rumah potong hewan, pusat pelatihan juru sembelih halal, klinik syariah, atau lembaga pendidikan vokasi halal. Namun, pengembangan tersebut

---

<sup>25</sup> Laallam et al., “The Components of Intellectual Capital,” 1110-1136.

<sup>26</sup> Nofianti, Mukhlisin, and Irfan, “Cash Waqf Innovation,” doi:10.1108/JIABR-12-2023-0420.

memerlukan standar halal, sertifikasi, kompetensi teknis, dan jaringan pasar. Jika tidak, aset wakaf hanya berubah bentuk bangunan, tetapi tidak masuk ke ekosistem ekonomi yang produktif.

### **Matriks 3. Tantangan dan Strategi Mitigasi Transformasi Wakaf Produktif**

- 1) Fragmentasi hukum dan administratif menyebabkan proyek lambat dan rawan sengketa. Strategi mitigasinya adalah audit legal aset, koordinasi BWI-Kemenag-BPN-BPJPH, dan pedoman teknis kerja sama produktif.
- 2) Kompetensi nazhir yang terbatas berisiko menyebabkan kesalahan memilih akad dan mitra. Strategi mitigasinya adalah sertifikasi nazhir, pelatihan manajemen aset, serta pendampingan hukum dan akad.
- 3) Literasi masyarakat yang rendah dapat menimbulkan resistensi terhadap produktivitas wakaf. Strategi mitigasinya adalah edukasi publik berbasis contoh, laporan manfaat, dan narasi surplus wakaf untuk masalah.
- 4) Modal pengembangan yang terbatas membuat aset tetap pasif. Strategi mitigasinya adalah optimalisasi wakaf uang, CWLS, BMT, korporasi halal, dan skema BOT syariah.
- 5) Pelaporan yang lemah menurunkan kepercayaan publik. Strategi mitigasinya adalah penerapan PSAK 112, audit syariah, dan pelaporan digital berkala.
- 6) Integrasi halal yang belum kuat membuat usaha wakaf tidak berdaya saing. Strategi mitigasinya adalah pemetaan rantai nilai halal, sertifikasi halal, dan kemitraan dengan UMKM serta industri.

### **Sinergi Nazhir dan Korporasi dalam Rantai Nilai Halal**

Transformasi wakaf produktif menuntut perubahan peran nazhir. Dalam paradigma konsumtif, nazhir sering diposisikan sebagai penjaga aset. Dalam paradigma produktif, nazhir harus menjadi pengelola mandat yang mampu mengorkestrasi aset, akad, mitra, dan manfaat. Namun, perubahan peran ini tidak berarti nazhir harus menjadi pengusaha. Justru, salah satu bentuk profesionalisme nazhir adalah kemampuan memilih mitra yang tepat dan menyusun akad yang melindungi kepentingan wakaf.

Sinergi dengan korporasi atau operator profesional dapat menjadi pilihan strategis. Korporasi memiliki modal, jaringan pasar, manajemen operasional, teknologi, dan kemampuan membaca risiko bisnis. Nazhir memiliki aset, mandat syariah, legitimasi sosial, dan tujuan masalah. Jika keduanya bertemu dalam akad yang benar, wakaf dapat memperoleh surplus produktif tanpa kehilangan prinsip. Contoh sederhana adalah tanah wakaf yang dikembangkan menjadi sentra kuliner halal. Nazhir menyediakan aset dan pengawasan syariah, operator mengelola bangunan, tenant, pemasaran, dan standar halal. Pendapatan sewa atau bagi hasil dialokasikan untuk pendidikan, layanan sosial, dan pemeliharaan aset wakaf.

Model sinergi tersebut harus memiliki empat pengaman. Pertama, pengaman objek, yaitu memastikan aset wakaf tidak dijual, tidak dialihkan, dan tidak diagunkan secara merugikan. Kedua, pengaman kegiatan, yaitu memastikan seluruh aktivitas usaha berada dalam sektor halal dan tidak bertentangan dengan ikrar wakif. Ketiga, pengaman hasil, yaitu memastikan surplus dibagi dan disalurkan sesuai akad serta tujuan wakaf. Keempat, pengaman waktu, yaitu memastikan kerja sama memiliki batas waktu yang jelas dan aset kembali dalam kondisi baik atau lebih produktif.

Dalam konteks industri halal, sinergi ini dapat diarahkan pada sektor yang memiliki hubungan langsung dengan kebutuhan umat. Pertama, sektor pangan halal,

seperti rumah produksi, gudang bahan baku halal, dapur kolektif, pusat kuliner, dan jaringan distribusi. Kedua, sektor pendidikan dan pelatihan, seperti pusat sertifikasi kompetensi halal, pelatihan juru sembelih halal, pelatihan auditor internal halal UMKM, dan inkubasi bisnis halal. Ketiga, sektor kesehatan dan layanan sosial, seperti klinik, apotek halal, layanan kesehatan ibu dan anak, dan bantuan biaya pendidikan. Keempat, sektor keuangan sosial, seperti penguatan BMT dan dana bergulir berbasis surplus wakaf.

Namun, sinergi dengan korporasi tidak boleh menjadikan wakaf subordinat kepentingan bisnis. Wakaf memiliki orientasi maslahat, bukan maksimalisasi laba. Karena itu, setiap kerja sama harus memuat klausul audit syariah, audit keuangan, pelaporan dampak, penyelesaian sengketa, dan larangan perubahan fungsi aset tanpa persetujuan. Prinsip *al-muslimun 'ala syuruthihim* menegaskan bahwa kaum Muslim terikat dengan syarat yang mereka sepakati selama tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal. Dengan demikian, kontrak menjadi alat menjaga amanah, bukan sekadar alat bisnis.

### **Digitalisasi sebagai Instrumen Transparansi dan Mitigasi Risiko**

Digitalisasi wakaf sering dipahami hanya sebagai penggalangan dana daring. Padahal, dalam konteks transformasi wakaf produktif, digitalisasi harus diposisikan sebagai sistem akuntabilitas. Setidaknya terdapat empat fungsi digitalisasi. Pertama, digitalisasi aset, yaitu pencatatan lokasi, ukuran, status sertifikat, ikrar, peruntukan, dan kondisi aset. Kedua, digitalisasi akad, yaitu penyimpanan dokumen kerja sama, masa berlaku, kewajiban para pihak, dan jadwal evaluasi. Ketiga, digitalisasi keuangan, yaitu pencatatan penerimaan, biaya, surplus, dan distribusi manfaat. Keempat, digitalisasi dampak, yaitu pelaporan penerima manfaat dan capaian sosial.

Digitalisasi juga dapat mengurangi asimetri informasi antara nazhir, wakif, mitra, dan masyarakat. Banyak problem kepercayaan muncul bukan karena nazhir melakukan penyimpangan, tetapi karena informasi tidak tersedia secara memadai. Jika wakif dapat melihat perkembangan aset, laporan surplus, dan distribusi manfaat secara berkala, kepercayaan publik akan meningkat. Hal ini sejalan dengan arah penelitian wakaf kontemporer yang menempatkan transparansi dan tata kelola sebagai prasyarat inovasi.<sup>27</sup>

Dalam jangka panjang, teknologi seperti *dashboard* pelaporan, tanda tangan elektronik, sistem informasi geografis aset wakaf, dan pencatatan transaksi terverifikasi dapat digunakan. Penggunaan *blockchain* atau *smart contract* dapat dipertimbangkan untuk proyek besar, tetapi tidak boleh dijadikan solusi tunggal. Teknologi yang terlalu kompleks tanpa kesiapan sumber daya manusia justru dapat menambah beban. Oleh karena itu, strategi digitalisasi wakaf harus bertahap: dimulai dari basis data aset, laporan keuangan sederhana sesuai PSAK 112, publikasi laporan periodik, dan audit berkala.

### **Implikasi Akademik dan Praktis**

Secara akademik, artikel ini menegaskan pentingnya pendekatan lintas disiplin dalam fikih muamalah kontemporer. Transformasi wakaf tidak dapat dijawab hanya dengan menyebut dalil kebolehan. Fikih akad harus berdialog dengan manajemen risiko, akuntansi, hukum positif, tata kelola, dan ekonomi industri halal. Pendekatan ini memperlihatkan bahwa fikih muamalah

---

<sup>27</sup> Nofianti, Mukhlisin, and Irfan, "Cash Waqf Innovation"; Anggraini, Nur Diana Dewi, and Muhammad Rofiq, "Optimalisasi Potensi Wakaf di Indonesia: Tantangan dan Peran Digitalisasi dalam Penguatan Manfaat Wakaf bagi Masyarakat," *Journal of Islamic Business Management Studies* 5, no. 1 (2024): 60-67, doi:10.51875/jibms.v5i1.292.

memiliki kelenturan metodologis untuk menjawab kebutuhan zaman tanpa melepaskan prinsip dasar syariah.

Secara praktis, artikel ini memberikan arah bagi nazhir untuk menyusun langkah transformasi. Langkah pertama adalah melakukan audit legal dan pemetaan aset. Langkah kedua adalah mengklasifikasikan aset berdasarkan potensi manfaat: dipertahankan konsumtif, dikembangkan produktif, dikerjasamakan, atau diusulkan *istibdal*. Langkah ketiga adalah memilih akad sesuai karakter aset. Langkah keempat adalah menyusun kerja sama dengan mitra profesional. Langkah kelima adalah menerapkan pelaporan keuangan dan dampak. Langkah keenam adalah melakukan evaluasi berkala terhadap kepatuhan syariah dan keberlanjutan manfaat.

Bagi otoritas perwakafan, artikel ini merekomendasikan penyusunan pedoman teknis transformasi wakaf konsumtif menjadi produktif berbasis akad. Pedoman tersebut perlu memuat kriteria aset yang boleh dikembangkan, prosedur *istibdal*, contoh klausul akad, standar kemitraan, standar pelaporan, dan indikator dampak. Tanpa pedoman yang jelas, nazhir akan berada dalam dua risiko: terlalu takut mengembangkan aset atau terlalu bebas melakukan kerja sama tanpa pengaman syariah.

Bagi lembaga pendidikan dan industri halal, artikel ini membuka peluang integrasi. Kampus, pesantren, koperasi syariah, BMT, dan pelaku UMKM halal dapat menjadi mitra pengembangan aset wakaf. Misalnya, tanah wakaf dapat menjadi laboratorium bisnis halal, pusat pelatihan kewirausahaan syariah, atau inkubator UMKM halal. Integrasi semacam ini akan mempertemukan dimensi ibadah, ilmu, ekonomi, dan pemberdayaan masyarakat.

## KESIMPULAN

Dari perspektif fikih akad, transformasi wakaf produktif dapat dibenarkan selama menjaga prinsip *tahbis al-ashl* dan *tasbil al-manfa'ah*. Keabadian wakaf tidak harus dimaknai sebagai keabadian bentuk fisik semata, tetapi sebagai keberlanjutan nilai pokok dan manfaat. Rekonstruksi akad dapat dilakukan melalui *istibdal* terkendali, *ijarah*, *mudharabah*, *musyarakah*, *musyarakah mutanaqisah*, *wakalah bi al-istitsmar*, dan skema BOT syariah. Pemilihan akad harus didasarkan pada karakter aset, tujuan penggunaan, profil risiko, kapasitas nazhir, dan kebutuhan penerima manfaat.

Tantangan implementasi transformasi wakaf meliputi fragmentasi hukum dan administratif, keterbatasan kompetensi nazhir, resistensi literasi masyarakat, keterbatasan pembiayaan, lemahnya transparansi pelaporan, dan belum terintegrasinya aset wakaf dengan rantai nilai industri halal. Tantangan tersebut tidak dapat diselesaikan hanya dengan seruan normatif, tetapi membutuhkan pedoman teknis, kemitraan profesional, pelaporan digital, audit syariah, dan pengukuran dampak sosial. Model Rekonstruksi Akad Berlapis yang ditawarkan artikel ini menempatkan transformasi wakaf sebagai proses bertahap, mulai dari validasi legal, pemetaan manfaat, pemilihan akad, kemitraan, digitalisasi, hingga pengukuran dampak.

Artikel ini merekomendasikan beberapa langkah. Pertama, Badan Wakaf Indonesia dan Kementerian Agama perlu memperkuat pedoman teknis pengembangan wakaf produktif berbasis akad. Kedua, sertifikasi dan pelatihan nazhir harus diarahkan pada kompetensi manajemen aset, fikih akad, akuntansi wakaf, dan pemahaman industri halal. Ketiga, setiap proyek wakaf produktif perlu dilengkapi studi kelayakan, kontrak syariah, audit berkala, dan laporan publik. Keempat, integrasi wakaf dengan industri halal perlu difokuskan pada sektor yang memiliki dampak sosial langsung, seperti pangan halal, pendidikan vokasi halal, UMKM, kesehatan, dan keuangan mikro syariah.

Penelitian lanjutan disarankan melakukan studi empiris pada proyek wakaf produktif tertentu untuk menguji efektivitas model akad, tata kelola, dan dampaknya terhadap penerima manfaat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Jauziyyah, Ibnu al-Qayyim. *I'lam al-Muwaqqi'in 'an Rabb al-'Alamin*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1991.
- Al-Zuhayli, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Damaskus: Dar al-Fikr, 2011.
- Anggraini, Rizki Dwi, Nur Diana Dewi, and Muhammad Rofiq. "Optimalisasi Potensi Wakaf di Indonesia: Tantangan dan Peran Digitalisasi dalam Penguatan Manfaat Wakaf bagi Masyarakat." *Journal of Islamic Business Management Studies* 5, no. 1 (2024): 60-67. doi:10.51875/jibms.v5i1.292.
- Ardiyansyah, R., and A. Kasdi. "Strategies and Optimizing the Role of Productive Waqf in Economic Empowerment of the Ummah." *ZISWAF: Jurnal Zakat dan Wakaf* 8, no. 1 (2021): 61-85. doi:10.21043/ziswaf.v8i1.9871.
- Ascarya, Ascarya. "An Investigation of Waqf-Based Islamic Micro Financial Institution Models to Identify the Most Effective Model for Indonesia." *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 17, no. 2 (2024): 423-447. doi:10.1108/JIABR-12-2022-0325.
- Ascarya, Ascarya, Muhamad Nadrattuzaman Hosen, and Siti Rahmawati. "Designing Simple Productive Waqf Models for Indonesia." *International Journal of Ethics and Systems* 38, no. 3 (2022): 380-401. doi:10.1108/IJOES-07-2020-0101.
- Ascarya, Ascarya, Raditya Sukmana, Siti Rahmawati, and Atika Rukminastiti Masrifah. "Developing Cash Waqf Models for Baitul Maal wat Tamwil as Integrated Islamic Social and Commercial Microfinance." *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 14, no. 5 (2023): 699-717. doi:10.1108/JIABR-09-2020-0267.
- Ascarya, Ascarya, J. A. Husman, and H. Tanjung. "Determining the Characteristics of Waqf-Based Islamic Financial Institutions and Proposing Appropriate Models for Indonesia." *International Journal of Ethics and Systems* (2022). doi:10.1108/IJOES-01-2022-0001.
- Auda, Jasser. *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*. London: International Institute of Islamic Thought, 2008.
- Azwar, Azwar, and Khaerul Aqbar. "Perkembangan dan Pemetaan Riset Wakaf Produktif: Analisis Bibliometrik." *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* 4, no. 2 (2024).
- Badan Wakaf Indonesia. "BWI Sebut Perlu Akselerasi Wakaf Uang agar Potensinya Terserap Maksimal." 25 Februari 2024. Diakses 5 Mei 2026.
- Badan Wakaf Indonesia. "Kementerian Bappenas Gelar Zakat Wakaf Impact Forum Pertama." 20 Maret 2024. Diakses 5 Mei 2026.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. *Fatwa Nomor 126/DSN-MUI/VII/2019 tentang Akad Wakalah bi al-Istitsmar*. Jakarta: DSN-MUI, 2019.
- Aprianti, Farida, Muhammadiyah Amin, La Ode Ismail Ahmad, Muhammad Rusdin, Islam Negeri Alauddin Makassar, and Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Makassar Bongaya. "INTEGRASI NILAI-NILAI HADIS WAKAF PRODUKTIF DALAM PENGUATAN MODEL BISNIS SOSIAL ISLAMI." *J-Alif: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah Dan Budaya Islam* 10, no. 2 (November 27, 2025): 175-95. doi:10.35329/JALIF.V10I2.6841.

- Arisqa Lapatantja, Nanda, and Muammar Bakry. "Comparative Analyses of Maliki and Hanbali Thought on Waqf Istibdāl." *Mazahibuna: Jurnal Perbandingan Mazhab* 3, no. 1 (June 25, 2021): 49–60. doi:10.24252/MH.V3I1.21129.
- "Sahih Muslim 1632a - The Book of Wills - كتاب الوصية - Sunnah.Com - Sayings and Teachings of Prophet Muhammad (صلى الله عليه و سلم)." Accessed May 19, 2026. <https://sunnah.com/muslim%3A1632a>.
- Ibnu Qudamah al-Maqdisi. *Al-Mughni*. Mesir: Maktabah al-Qahirah, t.t.
- Khan, Muhammad Kashif, Siti Zaleha Abdul Rasid, Barjoyai Bardai, and Sarah Athirah Saruchi. "Framework of Affordable Cooperative Housing through an Innovative Waqf-Based Source of Finance in Karachi." *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 14, no. 3 (2023): 379-397. doi:10.1108/JIABR-05-2021-0140.
- Laallam, Abdelkader, Burhan Uluyol, Salina Kassim, and Engku Rabiah Adawiah Engku Ali. "The Components of Intellectual Capital and Organisational Performance in Waqf Institutions: Evidence from Algeria Based on Structural Equation Modelling." *Journal of Islamic Accounting and Business Research* 13, no. 7 (2022): 1110-1136. doi:10.1108/JIABR-07-2021-0192.
- Muslim ibn al-Hajjaj. *Sahih Muslim*. Kitab al-Wasiyyah, Bab al-Waqf.
- Noor, Abdul Muhaimin. "Proposed Improvements to Istibdāl Implementation Management in the State of Penang." *Qualitative Research in Financial Markets* 17, no. 1 (2025): 169-192. doi:10.1108/QRFM-04-2023-0082.
- Nofianti, Leny, Murniati Mukhlisin, and Andi Irfan. "Cash Waqf Innovation in Islamic Financial Institutions and Its Governance Issues, Case Studies: Indonesia, Malaysia, Turkiye." *Journal of Islamic Accounting and Business Research* (2024). doi:10.1108/JIABR-12-2023-0420.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*.
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf*.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2014 tentang Jaminan Produk Halal*.
- Salman, Kautsar Riza, and Aziz Fadillah Mukadar. "Pemahaman Nazhir dan Penerapan Sistem Akuntansi Wakaf Berdasarkan PSAK 112." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8, no. 2 (2022): 1169-1180. doi:10.29040/jiei.v8i2.4814.
- Sofyan, S. "Pemanfaatan Tanah Wakaf Produktif." *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 4, no. 1 (2023).
- Yasin, Y., et al. "Waqf and Sustainable Development Law: Models of Waqf Institutions in the Kingdom of Saudi Arabia and Indonesia." *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 23, no. 1 (2023): 93-114. doi:10.18326/ijtihad.v23i1.93-114.
- Zusak, M. B. F. "Improving Productive Waqf in Baitul Maal wa Tamwil." *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 10, no. 1 (2024): 540-546. doi:10.29040/jiei.v10i1.11216.