



Membangun Eco-System Wakaf melalui Sektor Perbankan

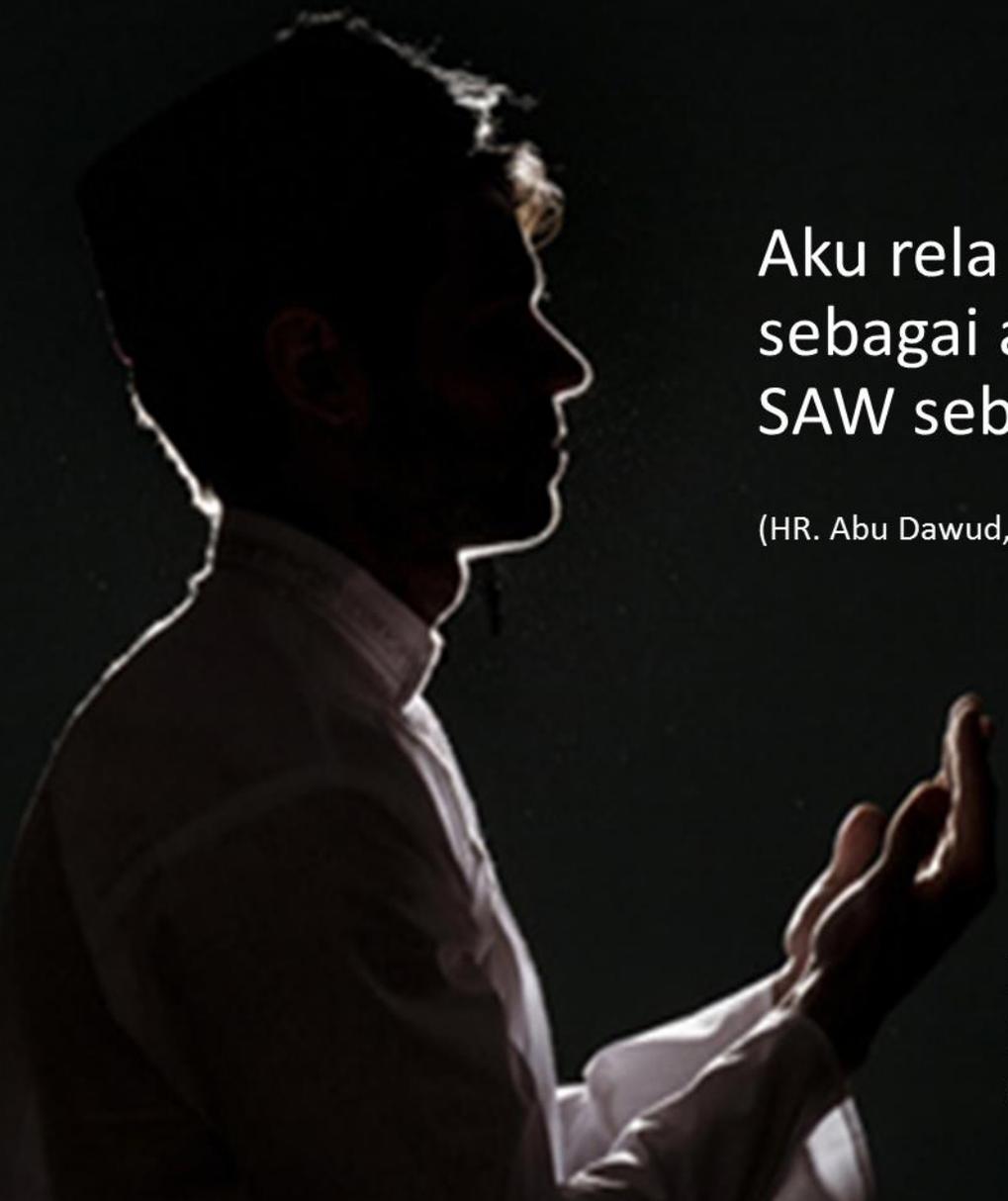
Dr.Ir. Imam T. Saptono MM

Founder TAHA Institute

“...dan tiada sehelai daun pun yang gugur melainkan Dia mengetahuinya (pula), dan tidak jatuh sebutir biji-pun dalam kegelapan bumi, dan tidak sesuatu yang basah atau yang kering, melainkan tertulis dalam kitab yang nyata (Lauh Mahfudz)” [Al An’am 59]

يُؤْتِي الْحِكْمَةَ مَنْ يَشَاءُ ۚ وَمَنْ يُؤْتَ الْحِكْمَةَ فَقَدْ أُوتِيَ خَيْرًا كَثِيرًا ۗ وَمَا يَذَّكَّرُ إِلَّا أُولُو الْأَلْبَابِ

Allah menganugerahkan al hikmah (kefahaman yang dalam tentang Al Quran dan As Sunnah) kepada siapa yang dikehendaki-Nya. Dan barangsiapa yang dianugerahi hikmah, ia benar-benar telah dianugerahi karunia yang banyak. Dan barangsiapa yang dianugerahi hikmah, ia benar-benar telah dianugerahi karunia yang banyak. Dan hanya orang-orang yang berakallah yang dapat mengambil pelajaran (dari firman Allah)



Aku rela Allah sebagai Tuhan, Islam sebagai agama, dan Nabi Muhammad SAW sebagai nabi dan rasul.”

(HR. Abu Dawud, At-Tirmidzi, An-Nasai, dan Al-Hakim) ”

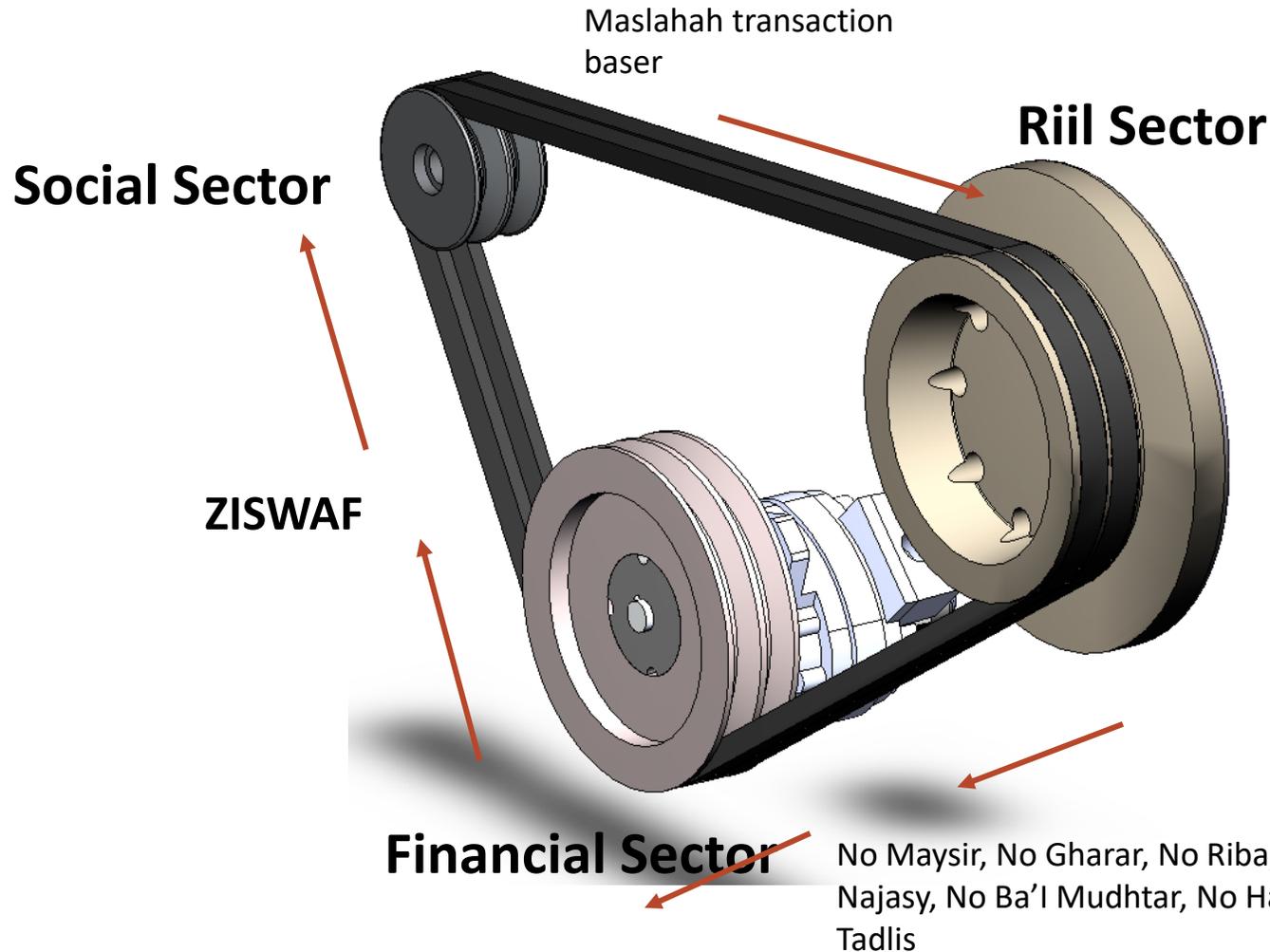
PASSWORD UNTUK MENDAPATKAN HIKMAH
Doa sang pembelajar— selalu ada hikmah
dibalik setiap peristiwa

ISLAM ADALAH AGAMA YANG UTUH, bukan prasmanan

....."Kami beriman kepada yang sebahagian dan kami kafir terhadap sebahagian (yang lain)", serta bermaksud (dengan perkataan itu) mengambil jalan (tengah) di antara yang demikian (iman atau kafir), merekalah orang-orang yang kafir sebenarnya. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir itu siksaan yang menghinakan. (QS An Nisa 150-151)

The Strategy guaranteed by the Creator of the Universe

“Allah memusnahkan riba & menyuburkan sedekah (QS 2 :276)



Market Transaction vs. Celestial Transaction

- The Offering**  “Hai orang-orang yang beriman, sukakah kamu Aku tunjukkan suatu perniagaan yang dapat menyelamatkan kamu dari adzab yang pedih ?” (As Shaff : 10)
- The Contract**  “Sesungguhnya **Allah membeli dari orang-orang** mukmin, baik diri maupun harta mereka, dengan memberikan surga untuk mereka” (QS. At Taubah: 111).
- The Enhancer**  **Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik**, maka Allah akan melipatgandakan (balasan) pinjaman itu untuknya dan dia akan memperoleh pahala yang banyak”. (Al-hadid: 11).

Hukum Fiqh Tentang Wakaf Uang dan Skema Umum Perbedaan Wakaf Uang dan Melalui Uang

Ternyata tidak semua mazhab membolehkan wakaf uang

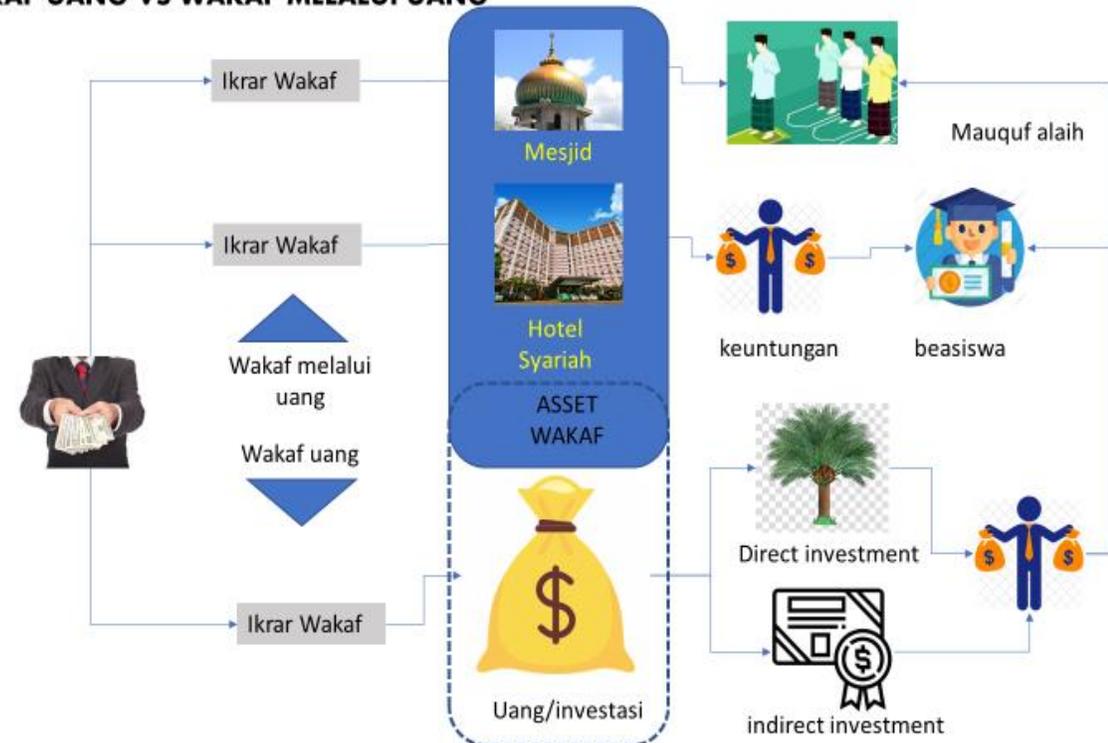
Hadis yang diriwayatkan oleh Imam al-Bukhari[1], dijelaskan bahwa Imam al-Zuhri (w. 124 H) salah seorang ulama terkemuka dan peletak dasar kodifikasi hadis memfatwakan, dianjurkannya wakaf dinar dan dirham untuk pembangunan sarana dakwah, sosial, dan pendidikan umat Islam. Adapun caranya adalah dengan menjadikan uang tersebut sebagai modal usaha kemudian menyalurkan keuntungannya.[2]

Mazhab Syafi'i dan Hambali berpendapat wakaf dinar dan dirham tidak diperbolehkan karena dinar dan dirham akan lenyap dengan dibelanjakan dan sulit mengekalkan zatnya. Di samping itu, uang juga tidak dapat disewakan karena menyewakan uang akan merubah fungsi uang sebagai standar harga.

Mazhab Hanafi membolehkan wakaf uang asalkan hal itu sudah menjadi 'urf (adat kebiasaan) di kalangan masyarakat.

Mazhab Maliki berpendapat boleh berwakaf uang, penjelasan dalam kitab al-Mudawwanah mengenai penggunaan wakaf uang yaitu melalui cara pembentukan dana pinjaman sebagaimana Imam al Zuhri.

WAKAF UANG VS WAKAF MELALUI UANG





Asas Pokok Pengelolaan Aset Wakaf

- Pelaksanaan Wakaf, mulai dari inisiasi, pengelolaan, pemberdayaan hingga distribusi manfaat tidak boleh bertentangan dengan kaidah syar'i

Asas Syariah



- Keputusan pengelolaan asset wakaf harus didasarkan pada sebesar-besarnya kemanfaatan mauquf alaih (beneficiaries)

Asas Kemanfaatan



- Pengelolaan asset wakaf berorientasi pada pertumbuhan nilai dan manfaat asset wakaf, guna memperbesar nilai manfaat

Asas Pertumbuhan Nilai



- Pengelolaan asset wakaf harus menjaga nilai "keabadian" (sustainability) dari asset yang dikelolanya

Asas Keberlanjutan (Sustainability)



Mayoritas Ulama sepakat bahwa Waqf masuk kedalam domain ijtihad, oleh karenanya dalam prakteknya banyak ditemukan sejumlah perbedaan, hal ini jangan dianggap sebagai masalah justru harus dijadikan rahmat Allah, bahwa Waqf mampu menjawab "masalah kekinian" ekonomi ummat



Pemanfaatan Dana Wakaf Dalam Sejarah

Pada Zaman Kekhalifahan Area Public Service dilakukan Melalui Instrument WAKAF

- Lembaga Pendidikan tertua didunia dibiayai oleh Wakaf (**Universitas Al Azhar, Al Qarawiyyin, Sankore**)
- 4 Rumah sakit tertua didunia dibangun dengan aset wakaf (**Bimaristan Adudi, Bimarisan Divigri, Bimaristan Al Nuri, Bimaristan Sultan Qawalun**)
- Pembiayaan usaha bagi pengusaha yang terkena *debt-overhang* (**berupa bail out**) di era Khalifah Umar Abdul Azis, salah satunya menggunakan dan wakaf
- Pembanguna Mega Project Kereta Api **Hejaz Railway** Damaskus – Madinah oleh Turki Ustmani 1900-1908.
- Penggunaan waqf untuk proyek-proyek sosial dan infrastruktur. Pada era Ottoman, waqf sering digunakan untuk mendanai sistem air dan irigasi.
- Pembangunan pasar-pasar diatas tanah wakaf di Turki, Mesir, Yordania, Maroko, Arab Saudi
- Di Mesir, wakaf telah lama digunakan untuk konservasi situs bersejarah. Selain untuk perlindungan warisan budaya, dana wakaf juga dialokasikan untuk menjaga lingkungan alam di sekitar situs-situs bersejarah tersebut.



“ **All the hospitals in Islamic lands were financed from the revenues of pious bequest called Waqf.**”

Wakaf Uang Jalan Ditempat Sejak Diluncurkan

SBY Luncurkan Wakaf Uang Pertama di Indonesia

Amirul Hasan, Okezone · Selasa 01 September 2009 15:24 WIB



Presiden Jokowi Luncurkan Gerakan Nasional Wakaf Uang

Gerakan tersebut menandai dimulainya transformasi pelaksanaan wakaf yang lebih luas, modern, transparan, dan profesional.



Presiden Joko Widodo saat meluncurkan Gerakan Nasional Wakaf Uang (GNWU) di Istana Negara, Jakarta, pada Senin, 25 Januari 2021. Foto: BPNP/Sugeng/Roman

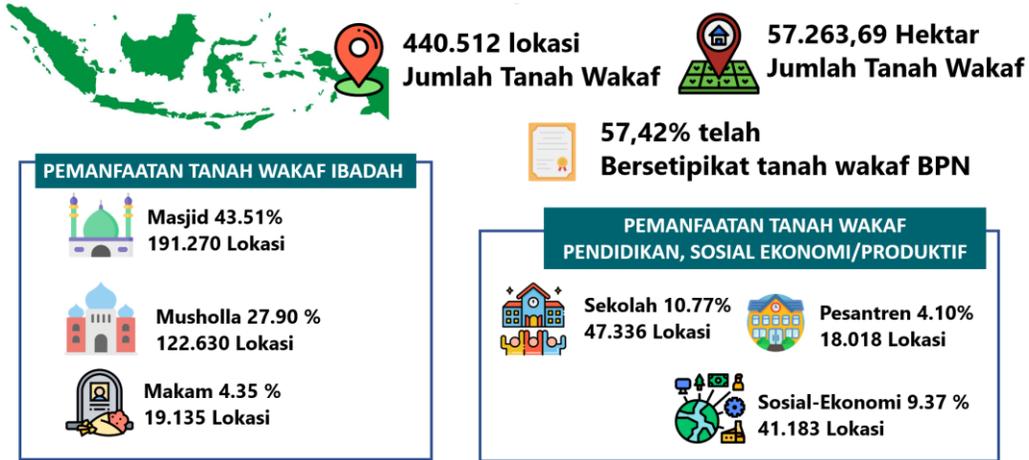
- Jumlah wakaf uang yang tercatat s.d Februari 2023 sebesar Rp 2,3 triliun
- Jauh dari potensinya yang mencapai Rp 180T (BWI, 2018)

- Realisasi Wakaf Uang sejak diluncurkan lebih dari 10 tahun yang lalu baru mencapai ~1% dari seluruh potensinya (Rp 180 Trilyun pertahun)
- Dari sejumlah penelitian terdahulu, penyebab dari rendahnya penghimpunan wakaf uang diantaranya disebabkan oleh :
 - Literasi Wakaf dikalangan masyarakat yang masih rendah (~50.4)
 - Kompetensi & profesionalisme nadzir yang masih terbatas
 - Ekosistem yang belum kondusif (pola hubungan nadzir dengan LKSPWU, transparansi dan pelaporan publik, dsb)
 - Instrumen wakaf uang yang kurang menarik dan kemudahan transaksi

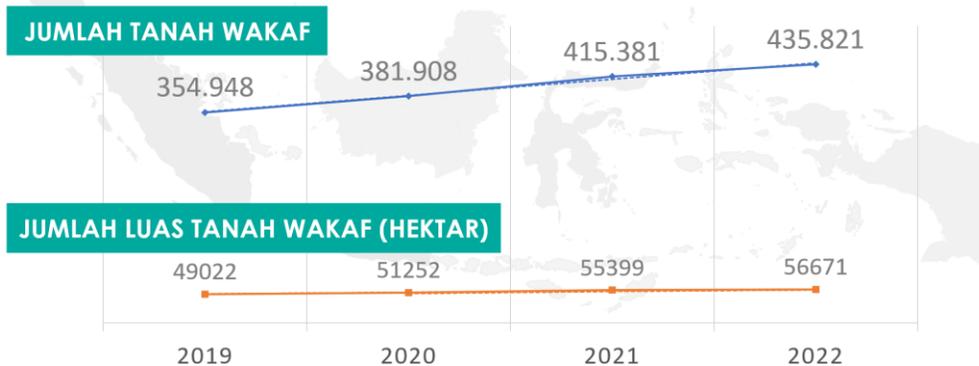
Perkembangan Wakaf Nasional

Kedermawanan wakaf masyarakat telah berkembang sejak lama dalam mendukung penyediaan sarana keagamaan dan Pendidikan serta mulai bertumbuh ke arah komersial

Data Tanah Wakaf



PERKEMBANGAN JUMLAH TANAH WAKAF INDONESIA

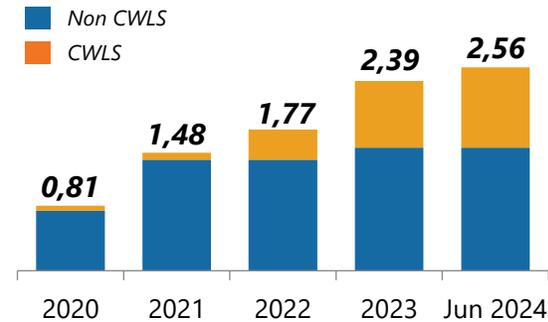


TERJADI PENINGKATAN JUMLAH WAKAF SEKITAR 6%,
OUTLOOK 2023 TREN WAKAF AKAN TERUS PERKEMBANG

Sumber: Kemenag, BWI 2024

Akumulasi Aset Wakaf Uang

Akumulasi Aset Wakaf Uang (Rp Miliar)



Cash Wakaf Linked Sukuk

Jenis CWLS	Penerbitan	Akumulasi
Ritel	4 seri	Rp 189,86 M
Private Placement	8 seri	Rp 822,05 M
Total	12 Seri	Rp 1011,9 M

Sumber: BWI, Kemenag, DJPPR 2024

Nazhir Wakaf Uang

448 Jumlah Nazhir Wakaf Uang BWI

LKS PWU

51 Jumlah Bank Syariah LKS PWU

Sertifikasi Nazhir

4.565 Jumlah Peserta

113 Jumlah Asesor

Proyek Wakaf dengan Pendanaan SCF Syariah

1 Jumlah Campaign

Rp2,6 M Jumlah pendanaan

Inkubasi Wakaf Produktif Kemenag

44 Jumlah Lokasi

Kontribusi Wakaf terhadap Kesejahteraan Masyarakat

Eksisting aset wakaf telah memberikan kontribusi signifikan bagi kesejahteraan masyarakat dan masih memiliki potensi penumbuhan yang besar

Proxy Aset Wakaf Ormas NU dan Muhammadiyah*

Total Kontribusi Sektor Wakaf **Rp 118 Trilyun**

Indikator	Nilai Wakaf (Triliun)
Wakaf Sektor Pendidikan	
1. Wakaf Pendidikan Nahdlatul Ulama	74,93
2. Wakaf Pendidikan Muhammadiyah	25,39
Total Wakaf Sektor Pendidikan	100,31

Indikator	Nilai Wakaf (Triliun)
Wakaf Sektor Kesehatan	
1. Wakaf Kesehatan Nahdlatul Ulama	3,17
2. Wakaf Kesehatan Muhammadiyah	12,38
Total Wakaf Sektor Kesehatan	15,55

Indikator	Nilai Wakaf (Triliun)
Wakaf Sektor Sosial	
1. Wakaf Sosial Nahdlatul Ulama	2,02
2. Wakaf Sosial Muhammadiyah	0,14
Total Wakaf Sektor Sosial	2,16

Indikator	Share
Kontribusi Wakaf Sektor Pendidikan terhadap PDB Sektor Pendidikan	27,95%
Kontribusi Wakaf Sektor Kesehatan-Sosial terhadap PDB Sektor Kesehatan-Sosial	10,49%
Kontribusi Wakaf Sektor Pendidikan terhadap Anggaran Pendidikan 2024	15,08%
Kontribusi Wakaf Sektor Kesehatan terhadap Anggaran Kesehatan 2025	8,29%
Kontribusi Wakaf 3 Sektor terhadap Anggaran Perlinsos 2024	23,76%

Potensi Ekosistem**

Potensi Domestik:

- Tanah Wakaf 440.000 lokasi, tumbuh 6%/thn
- Wakaf Uang Rp 2,56T; potensi Rp 180T/thn
- ZIS-DSKL Rp 32,3 T; potensi Rp 327T/thn
- Dana CSR dan Filantropi (Rp 12T/thn)
- Pasar Modal Indonesia (Rp 12.357T saham; Rp 6.542T Obligasi-Sukuk)
- Jumlah jamaah haji dan umroh 1,24 juta/tahun
- 245 juta muslim dengan kedermawanan tinggi (#1 WGI CAF)

Potensi Global:

- Islamic Solidarity Fund for Development (ISFD)-IsDB (USD 250 juta)
- Awqaf Properties Investment Fund (APIF)-IsDB (mulai USD 5 juta)
- Dana investasi wakaf (USD 35 milyar)
- Impact Investing fund (USD 955.95 milyar di 2027)

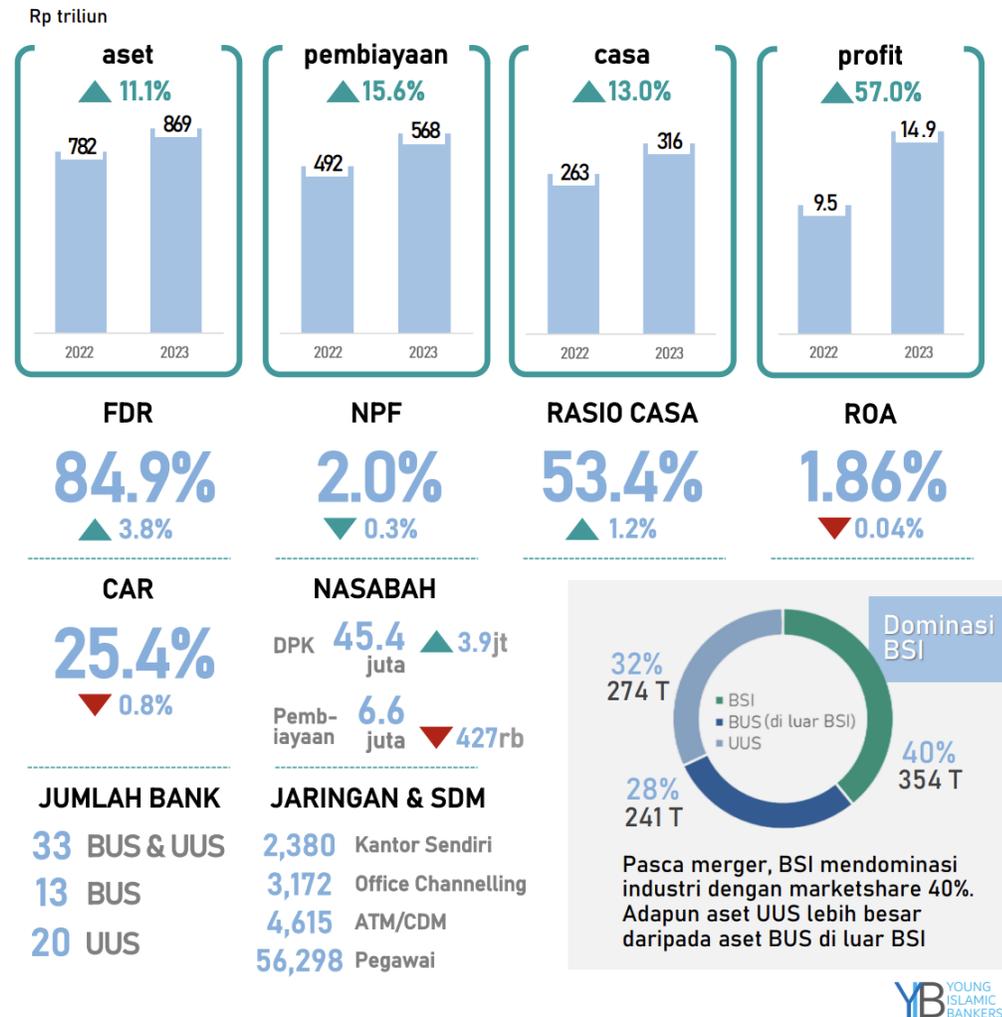


Pemetaan Potensi Wakaf Nasional, Rp 180T per Tahun

No.	Sumber Wakaf Uang	Jumlah Wakif/ Nilai Wakaf	Asumsi Wakaf Uang (Rp. Per Thn)	Nilai Wakaf (Rp. Per Thn)
1	Wakaf Calon Pengantin (60%)	1.023.209	100.000	102.320.880.000
2	Wakaf ASN Kementerian dan Lembaga (60%)	2.568.000	1.200.000	3.081.600.000.000
3	Wakaf Pegawai BUMN (60%)	960.000	1.200.000	1.152.000.000.000
4	Wakaf Pekerja Swasta (75%)	100.722.000	1.200.000	120.866.400.000.000
5	Wakaf Deviden BUMN	81.000.000.000.000	5,0%	4.050.000.000.000
6	Wakaf Uang Jamaah Umrah	2.000.000	1.000.000	2.000.000.000.000
7	Wakaf Uang Jamaah Haji	241.000	1.000.000	241.000.000.000
8	Wakaf Pekerja Migran	274.000	1.000.000	274.000.000.000
9	Wakaf Diaspora	6.000.000	1.000.000	6.000.000.000.000
10	Wakaf Uang Nasabah LKSPWU	30.000.000	1.000.000	30.000.000.000.000
11	Wakaf Uang Masjid Raya/ Besar/ Agung	16.000	10.000.000	7.680.000.000.000
12	Wakaf Uang Dari Dana Abadi PTKIN	58	10.000.000.000	580.000.000.000
13	Wakaf Uang Dari Dana Abadi PTKIS	895	5.000.000.000	4.475.000.000.000
14	Wakaf Uang Dari Dana Abadi PTNBH	21	10.000.000.000	210.000.000.000
15	Dana Abadi UKT Mahasiswa (50%)	4.600.000	100.000	460.000.000.000
16	Dana Abadi Pesantren	39.000	20.000.000	780.000.000.000
17	Dana Abadi Kemaslahatan BPKH	220.000.000.000	10%	22.000.000.000
			Jumlah	181.974.320.880.000

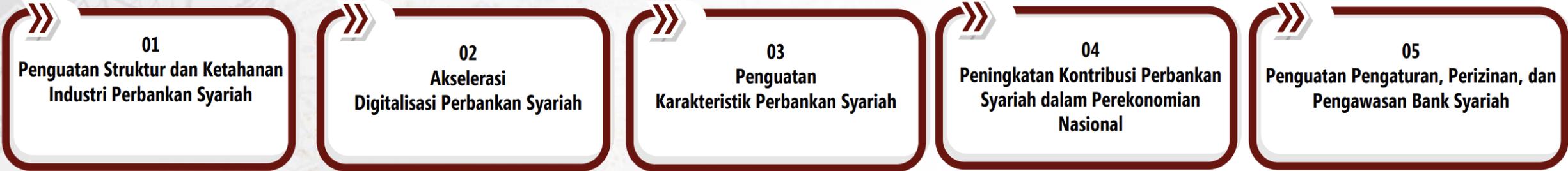
Sumber : Bahan Presentasi BWI

Dominasi Sektor Perbankan atas Sektor Keuangan Nasional



- Sektor perbankan merupakan penyumbang terbesar dalam sektor keuangan Indonesia. Berdasarkan data OJK pada akhir 2023, sektor perbankan menguasai sekitar 80-85% dari total aset sektor jasa keuangan, mencerminkan peran dominannya dalam ekonomi nasional. Pada Desember 2023, total kredit yang disalurkan oleh perbankan mencapai Rp7.090 triliun
- Disisi lain per Des 2023, market share Perbankan Syariah mencapai 7,4% sejak 30 tahun lebih Bank Syariah pertama didirikan (BMI), dengan jumlah nasabah dana mencapai 45,4 juta dan pembiayaan 6,6 juta. Per Agustus 2024 angka DPK bank syariah telah tembus Rp 700T dan DPK sekitar Rp 620T
- Meski pertumbuhannya melampaui bank konvensional, angka ini masih relative kecil dibandingkan Malaysia, yang market sharenya menembus angka 40%

Mengembangkan perbankan syariah yang **sehat, efisien, berintegritas**, dan **berdaya saing**, serta berkontribusi signifikan terhadap perekonomian nasional untuk mencapai **kemaslahatan masyarakat**



Supply Side	Demand Side	Internal OJK
-------------	-------------	--------------

1. Penguatan Permodalan BPD Syariah dan BPRS
2. Konsolidasi BUS dan BPRS
3. Penguatan UUS melalui kebijakan s...
4. Peningkat... melalui...

1. Penyelenggaraan dan ketahanan TI Perbankan Syariah
2. Pengembangan modul TI sesuai karakteristik produk Perbankan Syariah
3. Akselerasi digitalisasi layanan Perbankan Syariah

1. Penguatan tata kelola syariah (*Shari'ah Governance Framework*)
2. Pengembangan keunikan produk syariah
3. Penguatan peran Perbankan Syariah dalam *Sustainable Finance*
4. Peningkatan kualitas SDI yang mencerminkan nilai-nilai syariah

1. Peningkatan literasi dan inklusi perbankan syariah
2. Penguatan peran perbankan syariah dalam ekosistem ekonomi syariah
3. Penguatan sinergi Perbankan Syariah dengan UMKM

1. Akselerasi proses perizinan dan penguatan perizinan yang terintegrasi
2. Pengaturan yang berorientasi pada ketahanan, daya saing dan dampak *socio-economic*, dengan memperhatikan *best practice* dan/atau standar internasional
3. Pengawasan berbasis teknologi untuk deteksi dini dan menjaga integritas sistem perbankan
4. Pengembangan industri melalui kerja sama dengan Lembaga internasional



Komitmen untuk membangun Keunikan Bisnis tergantung penggunaan key metrics dari parameter KPI

Perubahan Ekosistem Perbankan yang Cepat

Ekspektasi produk & layanan oleh stakeholders



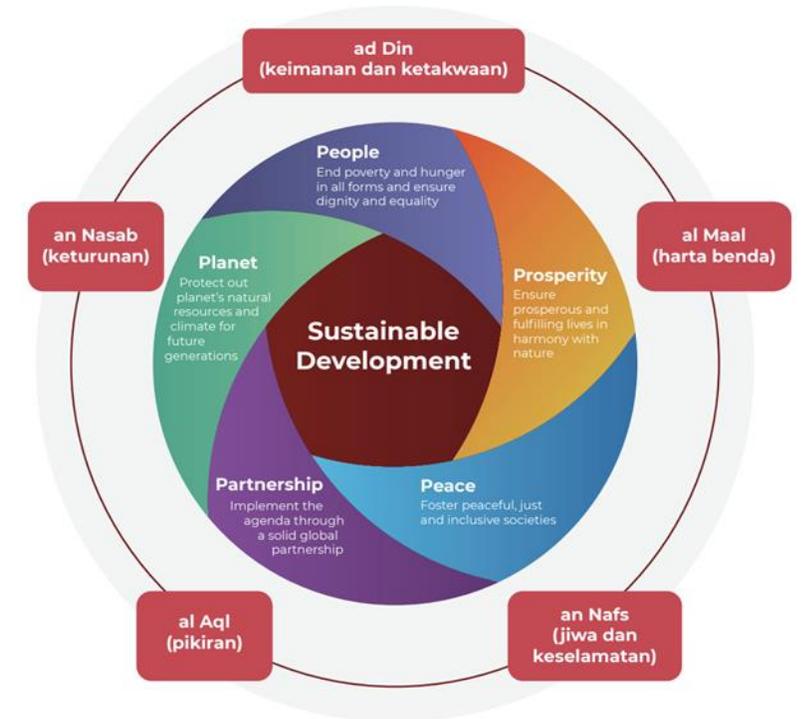
Tantangan Perbankan Secara Umum



Ekspektasi Pasar & Regulator

- **Memiliki keunikan model bisnis/produk**
- **Mengoptimalkan ekosistem ekonomi dan keuangan syariah**
- **Mengintegrasikan fungsi keuangan komersial dan sosial**
- **SDM berkualitas**
- **TI yang mutakhir, semua dapat dilakukan secara on-line**
- **Segmentasi pasar didominasi kaum milenial (60-70%)**

Source : OJK (diolah)



Sumber: United Nations (diolah)

Program Wakaf Presiden Terpilih : Astacita 3 program 15



Transformasi Ekonomi: Iptek, Inovasi, dan Produktivitas Ekonomi (IE 4): Penguatan Ekonomi & Keuangan Syariah dalam Mendukung Pembangunan Ekonomi Nasional dan sebagai Pusat Industri Halal Dunia.



Program Kerja AstaCita Presiden dan Wapres Terpilih Terkait Wakaf (no 54 dan 55)



Membentuk Bank Wakaf sebagai pendorong ekonomi berbasis syariah dengan dasar uji akademik, kajian menyeluruh, dan uji kelayakan yang komprehensif dan valid serta penyiapan perundangan dan peraturan terkait **Bank Wakaf**.

Sepakat Untuk mulai memasukkan Wakaf kedalam Mainstream Sistem Ekonomi Bangsa

Trend Perkembangan Wakaf

Wakaf telah menjadi mainstream ekonomi sekaligus “political concern” pemerintah



Meski pencapaiannya yang terbatas, namun dalam 3 tahun terakhir sejumlah pencapaian yang bersifat strategis berhasil dicatatkan dalam pengembangan wakaf nasional seperti :

- Telah diterapkannya standardisasi kompetensi nadzir sesuai kualifikasi BNSP, saat ini tercatat hampir 4,000 nadzir telah bersertifikat
- Berkembangnya inovasi instrument pada wakaf uang seperti Cash Wakaf Linked Sukuk (CWLS), Cash Wakaf Linked Deposit (CWLD), Wakaf Manfaat Asuransi, Sukuk Linked Wakaf, dsb. Instrumen CWLS tahun 2023 lalu memenangkan Global Prize untuk Social innovation dari IsDB
- Dimulainya gerakan digitalisasi wakaf
- Perkembangan ketentuan dan kelembagaan seperti Penerbitan Surat Kepemilikan Gedung Sarusun diatas Tanah Wakaf, Bolehnya Bank Syariah sebagai nadzir Wakaf Uang (UUP2SK) dan POJK yang memasukkan SLW sebagai sustainable instrument
- Dalam kampanyenya Capres Terpilih Bp. Prabowo memasukkan “Pembentukan Bank Wakaf Nasional” sebagai salah satu visi pengembangan ekonomi Syariah Indonesia

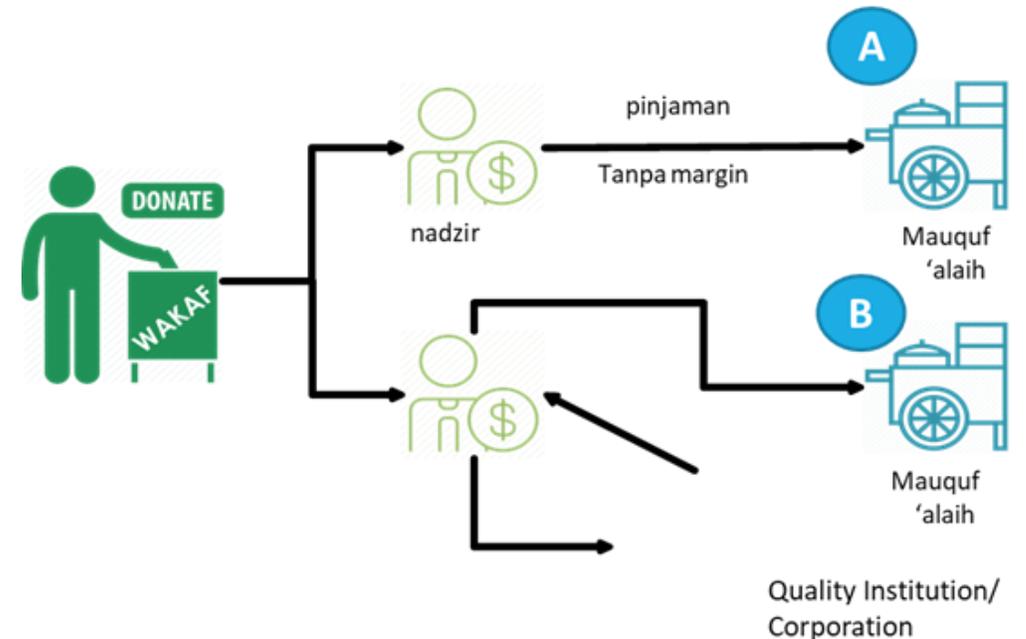
Bank Sebagai Nadzir : Memang ada Justifikasinya?

Bank Sebagai Nadzir Wakaf dan Issue yang Timbul

Sejatinya nadzir wakaf uang adalah analogi dari lembaga perbankan modern, justru dalam sejarah Islam, **nadzir wakaf uang adalah Lembaga yang menjalankan fungsi perbankan yakni sebagai lembaga intermediasi keuangan**, dimana wakif sebagai pemilik dana yang meyerahkan dananya dalam bentuk wakaf (dapat bersifat mu'abad yakni selamanya atau muaqqad yakni temporer). Oleh nadzir uang tersebut disalurkan dalam bentuk pembiayaan yang feasible berikut marginnya. **Bedanya margin hasil pengembangan dana wakaf tidak kembali kepada pemilik dana (sebagaimana layaknya bank), ia dialokasikan kepada penerima manfaat (mauquf alaih).**

Pada prakteknya, penggunaan wakaf uang sebagai instrumen ekonomi negara baru berjalan secara intensif di era Khilafah Turki Usmani Zaman Imam Malik, Imam Zuhri. Wakaf uang disalurkan dalam bentuk pinjaman tanpa margin kepada mauquf alaih (point A)

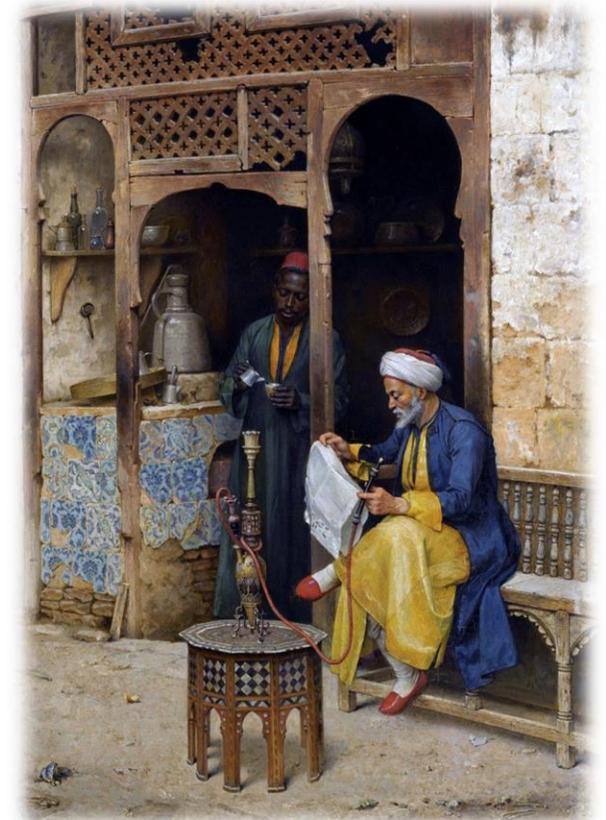
Didalam perkembangannya pinjaman dengan skim tersebut, sering menimbulkan moral hazard sehingga tingkat kembalian rendah Untuk menjaga agar pokok wakaf bertahan, maka diinvestasikan kepada investasi yang lebih aman dengan margin kompetitif. Keuntungan investasi disalurkan kepada mauquf alaih (point B). **Dan inilah cikal bakal kelembagaan perbankan modern dalam peradaban Islam**



Didalam Sejarahnya Lembaga Wakaf Uang Identik Dengan Bank

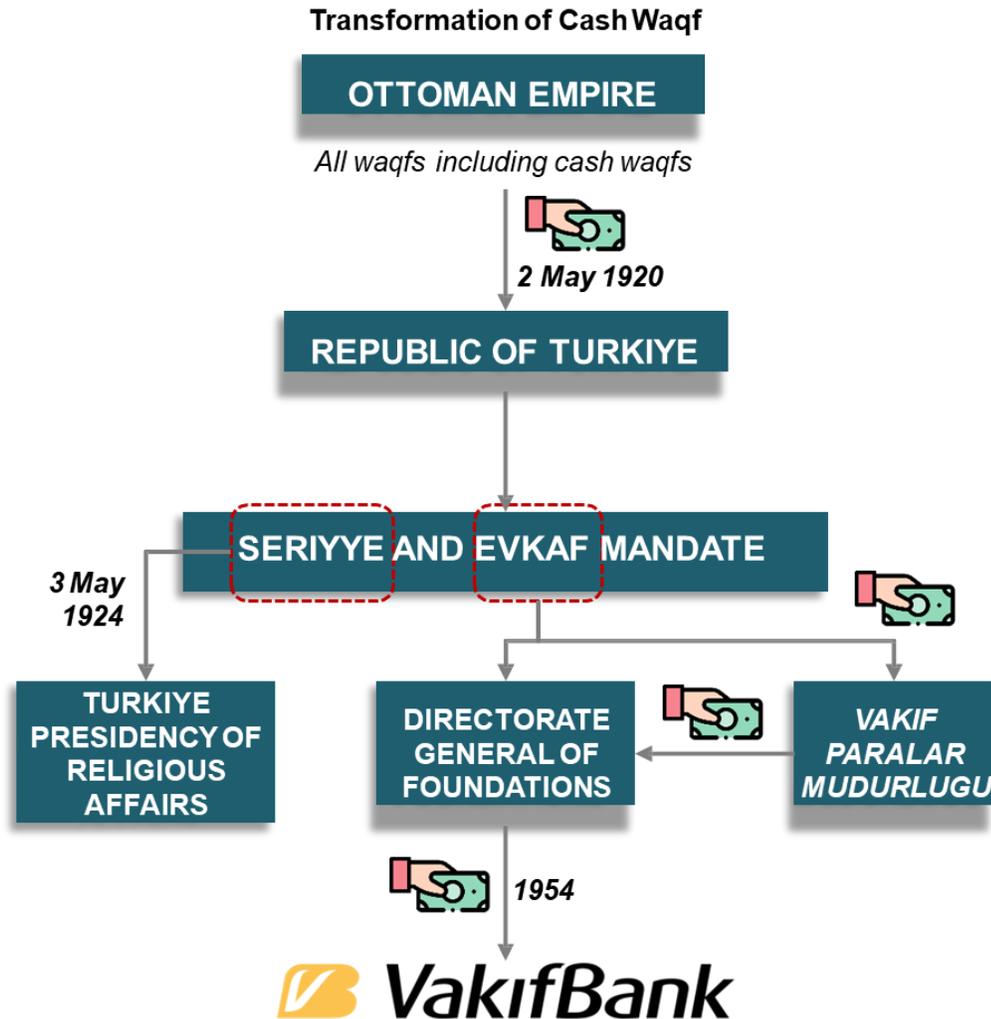
Lembaga Wakaf Uang dalam sejarah Khilafah Turki Usmani, Legenda asal kata "Bursa"

- Pada prakteknya, penggunaan wakaf uang sebagai instrumen ekonomi negara baru berjalan secara intensif di era Khilafah Turki Usmani
- Selama berabad-abad, wakaf uang menjadi mesin pertumbuhan ekonomi Turki dan dunia
- Riset Prof Murat Cizakca (2004) : meneliti institusi wakaf uang di Bursa, Turki periode 1555-1823, dengan menganalisa dokumen tertulis 761 lembaga wakaf saat itu
- Riset tersebut membuktikan bahwa ada 148 lembaga wakaf uang yang bertahan lebih dari 1 abad dan menunjukkan kinerja yang baik. Wakaf Uang : digunakan sebagai sumber pembiayaan usaha → mendorong pertumbuhan ekonomi Turki
- Akad yang digunakan : mayoritas murabahah (dengan marjin profit 10-11%), dan sebagian mudarabah
- Pada puncaknya di abad 15-17 peran wakaf uang ini mencapai separuh dari APBN Turki Ustmani
- Marjin profit ini lalu disalurkan untuk tujuan-tujuan sosial keagamaan → pokok wakafnya tetap tidak berubah



Perkembangan Cash Waqf di Turki identik dengan Pengelolaan Bank.

Masyarakat Turki Modern Lebih dahulu mengenal Bank Wakaf daripada Bank Syariah



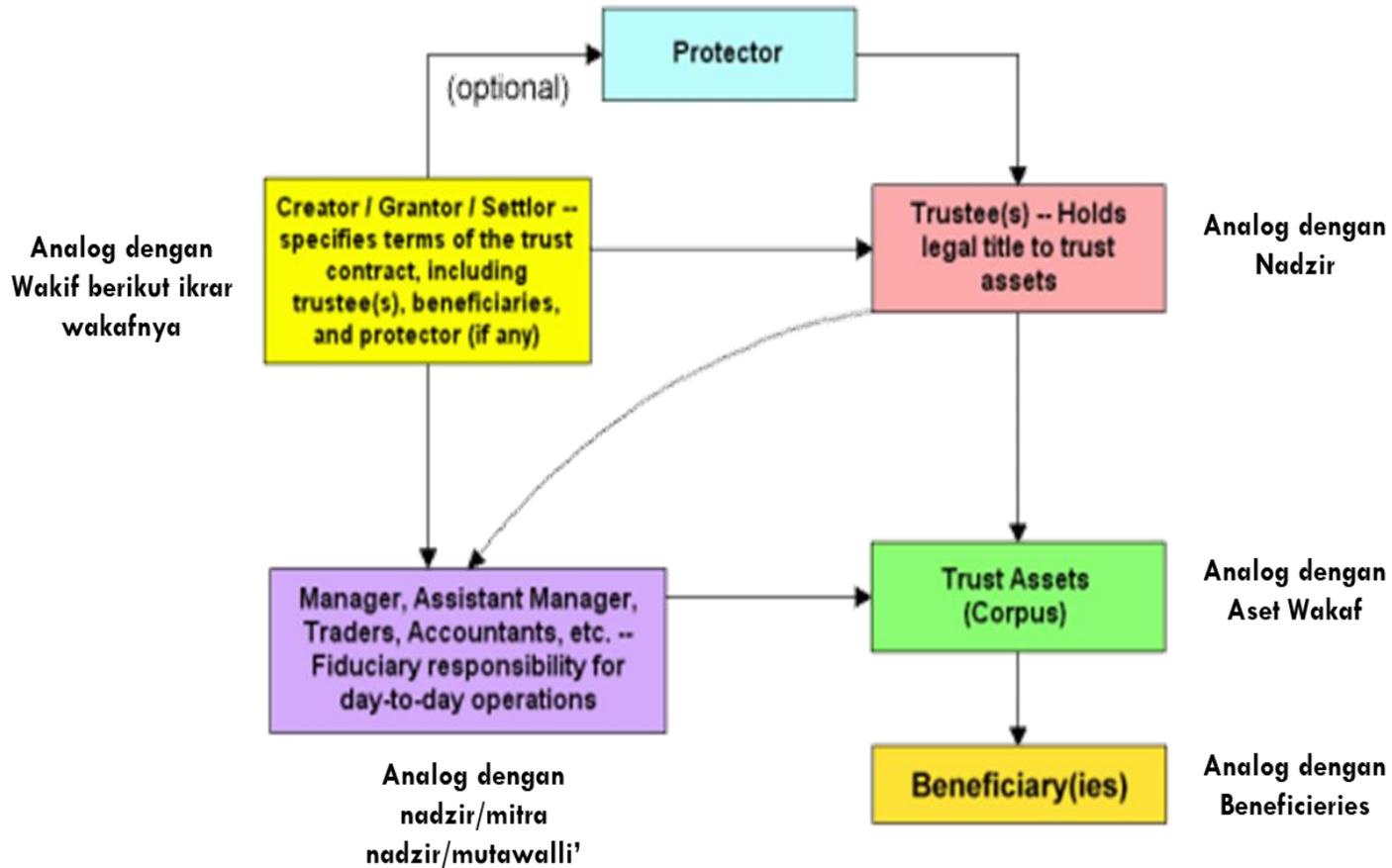
Leading Banks in Turkiye as of December 2021
By total assets in billion US Dollars



Source: Statista



Typical Trust Structure



THE INFLUENCE OF THE ISLAMIC LAW OF *WAQF* ON THE DEVELOPMENT OF THE TRUST IN ENGLAND: THE CASE OF MERTON COLLEGE

MONICA M. GAUDIOSI†

Oxford University would seem to represent the quintessential English academic institution. Yet, in its early phases of development, Oxford may have owed much to the Islamic legal institution of *waqf* (pl. *awqaf*), charitable trust.¹

The incorporation of Merton College, Oxford, in 1274, is generally considered to mark the foundation of the modern college system.² The other colleges at Oxford, as well as Cambridge and myriad other institutions, accepted the *Regula Mertonensis* as embodying the ideal collegiate structure.³ In its original form, however, the House of the

University of Pennsylvania Law Review
Vol. 136, No. 4 (Apr., 1988), pp. 1231-1261 (31 pages)
Published By: The University of Pennsylvania Law Review



Kedepannya Pihak Regulator dapat Mengambil Pendekatan Kelembagaan Trust sebagai Rancangan Awal Design Kelembagaan WAKAF INVESTMENT sebagai Nazhir Wakaf Uang

	WAQF	TRUST
Motive	Religious	No religious motive needed
Founder as beneficiary	Impossible, only under Hanafi Law	Possible
Objective	For the benefit of ummah	Any lawful objective
Property is entrusted to	Allah	The trustee
Manager legal position	The mutawalli is only a manager	The trustee has a right close to that of the owner's
Termination	"In perpetuum" (cannot be terminated under any circumstances)	Can be terminated as stipulated in the trust deed.
Revocability	Irrevocable	Revocable
Corpus	Immobilized	Immobilized
Usufruct	Used for the benefit of ummah	Used for the objective stated in the deed.

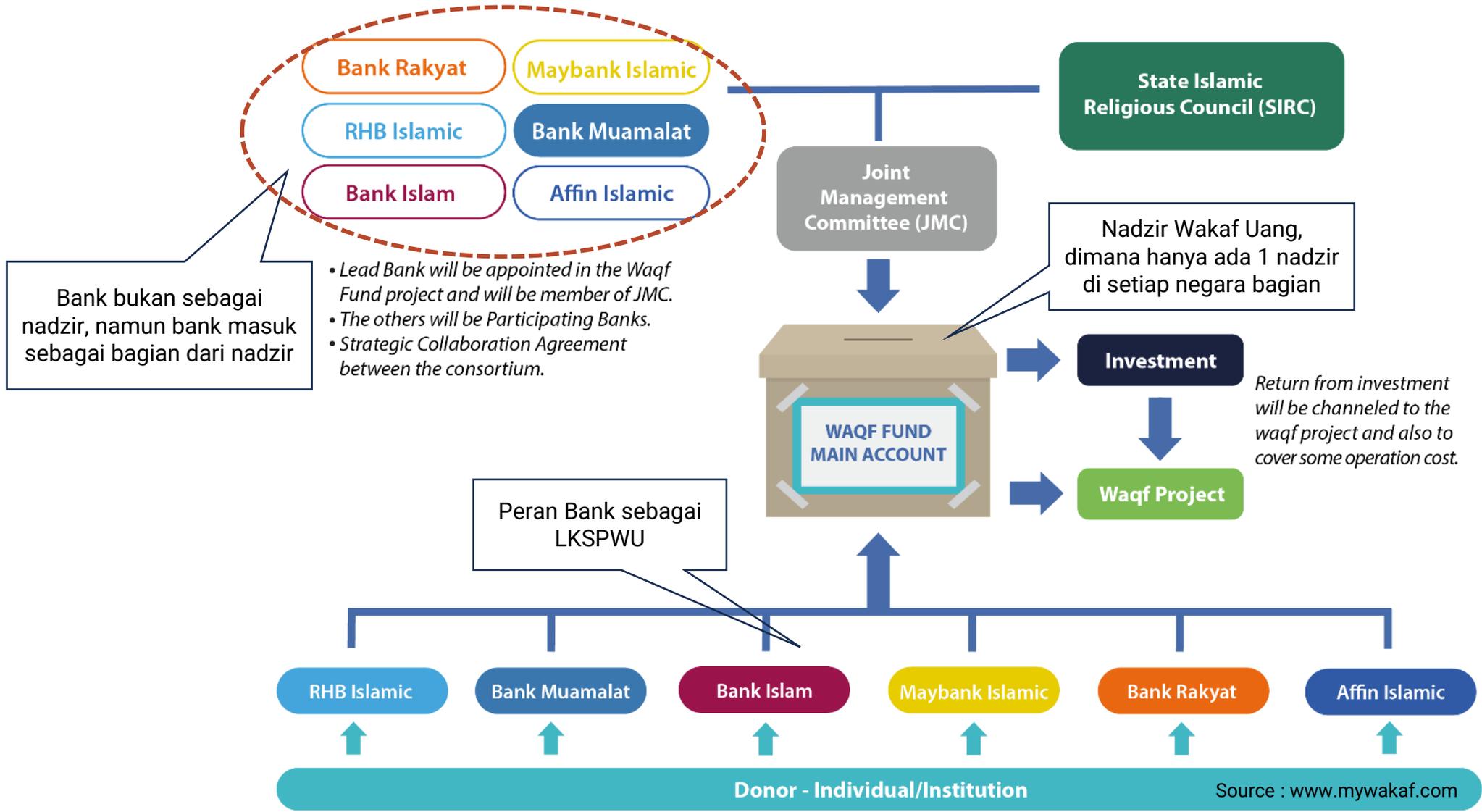
Source: Edited by the author on Cizakca, 2000: 11-13

Namun demikian tetap diperlukannya harmonisasi antara POJK NOMOR 27 /POJK.03/2015 tentang Kegiatan Usaha Bank Berupa Penitipan Dengan Pengelolaan (TRUST), dengan Lembaga Kenadziran menurut UU No 41 Tahun 2004 dan PP No 42 Tahun 2006 dan PBWI, seperti :

- Aspek perizinan, pengawasan dan pelaporan
- Aspek kerahasiaan dan transparansi public
- Aspek fiduciary duties, dan ultimate interest
- Parameter Kinerja (Financial vs Maqoshid Syariah)



Waqf Fund Structure: Malaysia Case



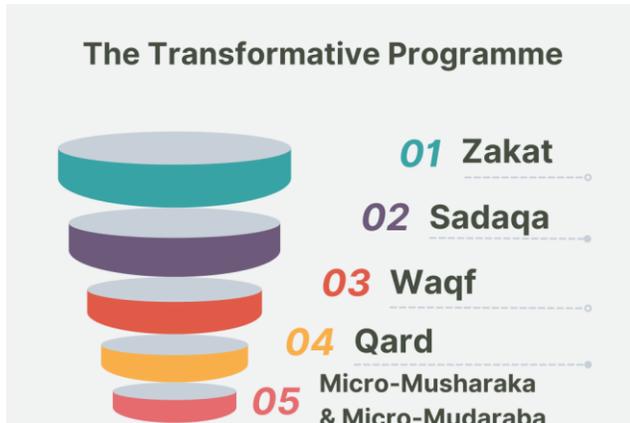
All banks will open respective collection accounts, and the collected fund will be credited to the project main account at Lead Bank.

PERLUASAN KEGIATAN PERBANKAN SYARIAH DALAM UU P2SK

- UU No.4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK) dibentuk dengan maksud **mendorong kontribusi sektor keuangan bagi pertumbuhan ekonomi** yang inklusif, berkelanjutan, dan berkeadilan guna meningkatkan taraf hidup masyarakat, mengurangi ketimpangan ekonomi, dan mewujudkan Indonesia yang sejahtera, maju, dan bermartabat.
- UU P2SK mengamandemen 17 UU termasuk UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

3 (tiga) perluasan kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh perbankan syariah dalam UU Perbankan Syariah yg diamandemen UU P2SK

1. Bank Syariah dapat berperan sebagai nazir wakaf uang



Perbankan syariah lbh dapat meningkatkan inklusi keuangan dibandingkan bank konven, krn BS kini tidak hanya mengandalkan dana dari sumber komersial tetapi juga dari dana sosial, utk menjangkau pemberdayaan sektor usaha yg lebih luas.

2. Bank syariah dapat melakukan kegiatan usaha investasi



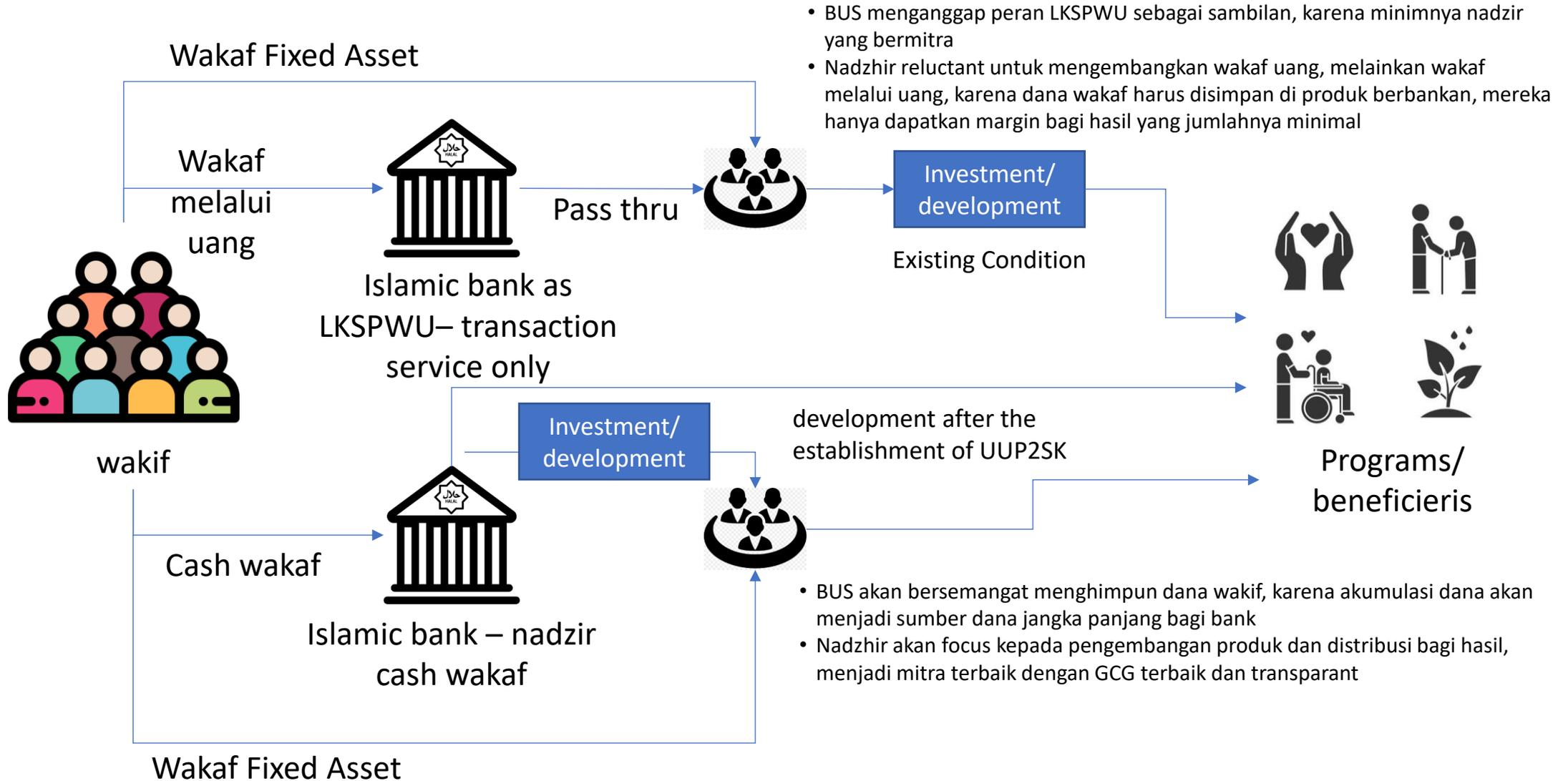
Perbankan syariah memiliki produk yang menonjolkan keunikan syariah yang bersifat risk sharing.

3. BUS dapat melakukan penyertaan modal kepada lembaga keuangan non bank



Akan meningkatkan peran perbankan syariah dalam mendorong pengembangan ekosistem halal melalui penyertaan kepada lembaga non keuangan yang mendukung perbankan syariah

Mendorong Bank Syariah sebagai Nadzir WU



SOVEREIGN WAKAF FUND

Keberhasilan CWLS ditingkat dunia, menjadi pinpointl utama untuk mengembangkannya menjadi “Investasi Keumatan” dalam bentuk Sovereign Wakaf Fund. Partisipasi rakyat dan pemerintah difasilitasi oleh sebuah instrument negara



UU P2SK , SKBG Sarusun (UU Cipta Kerja), POJK 18/2023 (Sustainable Sukuk)

Serangkaian kebijakan mendorong percepatan pertumbuhan sektor perwakafan guna mengurangi hambatan penghimpunan & pemanfaatan asset wakaf (i.e bank syariah sbg nadzir WU, SKBG terbit diatas tanah wakaf, SLW sebagai instrument berkelanjutan, dsb),



SOCIAL WAKAF MOVEMENT

Fenomena Gerakan wakaf oleh komunitas wakif-wakif baru (Institusi, Lembaga dan Perguruan Tinggi, serta Masyarakat seperti wakaf cantin, mahasiswa & pelajar, dsb) .



TECHNOLOGY (WAKAF DIGITAL & BLOCKCHAIN)

Digitalisasi dan IoT telah mengubah landscape interaksi individu dimana pertukaran informasi & transaksi dapat berjalan secara luas dan *flawless*. Membuka peluang baru dalam mobilisasi wakaf



Inisiasi LP3AW^{a)}, Bank Wakaf Nasional

Diperlukannya lembaga penjamin guna meningkatkan aksesibilitas asset wakaf terhadap sumber pembiayaan formal. Bank Wakaf mandat Asta Cita 3 Program ke-15 (Bank Komersial? APIF Model?)



Struktur Governance :WCP^{b)}, IWN^{c)}, Sertifikasi Nadzir^{d)}

Upaya peningkatan governance, transparency dan profesioanlisme pengelolaan asset Waqf



INISIATIF PERWAKAFAN NASIONAL

Wakaf berada di area “ijtihad” oleh karenanya ia bersifat adaptif (tidak kaku) dan didasarkan kepada masalahat ummat → membuka ruang inovasi yang luas bagi lahirnya beragam instrument keuangan modern

- a) Lembaga Penjaminan Pembiayaan & Pengembangan Aset wakaf
- b) Waqf Core Principle
- c) Indeks Wakaf Nasional yakni indeks yang mengukur kinerja pengelolaan wakaf skala propinsi
- d) Standardisasi Kompetensi Nadzir



Tantangan Utama Sektor Perwakafan Nasional

RAGAM ASET WAKAF

Umumnya masih bersifat tradisional, didominasi oleh 3M (Masjid, Madrasah, Makam)

PENGAWASAN, PEMBINAAN NADZIR & PENCATATAN ASET

Keterbatasan sistim pelaporan, pengawasan serta pembinaan nadzir serta pencatatan asset wakaf

LACK OF MOBILIZATION & INVESTMENT

Meski potensi Wakaf sangat besar namun tingkat mobiliasinya rendah, disisi lain asset wakaf yang ada (tanah) under utilization karena ketiadaan sumberdaya finansial



TINGKAT LITERASI MASYARAKAT

Hasil survey Indeks Literasi Wakaf 2020 menunjukkan kategori rendah (hampir separuh dari indeks literasi zakat)

KAPASITAS NADZIR

Sebagian besar nadzir bersifat turun temurun, dengan jenis asset sosial dengan kompetensi terbatas

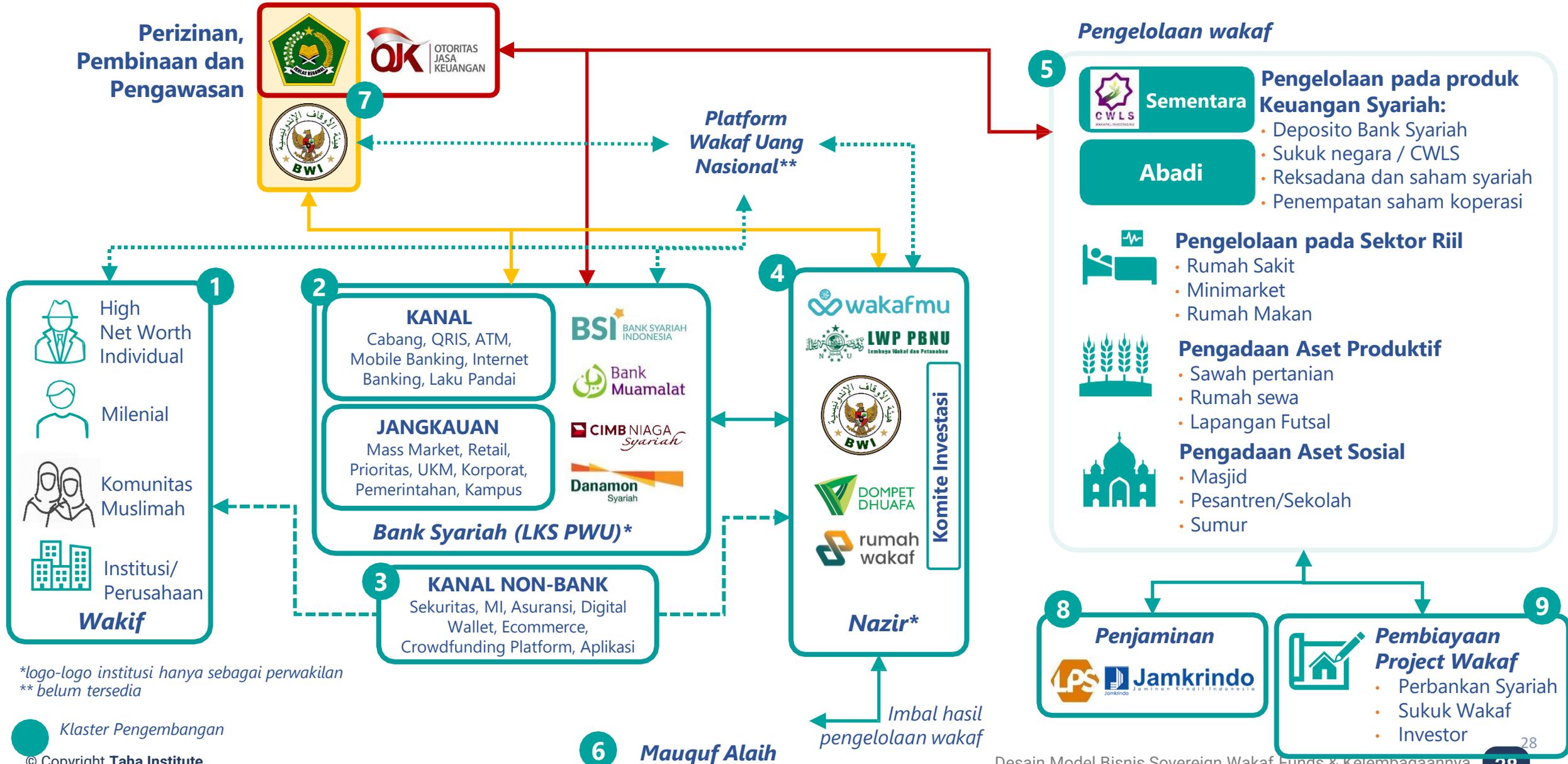
HARMONISASI KETENTUAN

Ketentuan perwakafan masih berorientasi pada asset wakaf tanah, sehingga kurang applicable dengan asset wakaf lain → ragam asset wakaf menjadi terbatas



Pengembangan Ekosistem Wakaf Uang dan Wakaf Produktif

Ekosistem Wakaf semakin Kompleks dan Modern, membutuhkan standard pengelolaan yang "comply" dan memadai



*logo-logo institusi hanya sebagai perwakilan
** belum tersedia



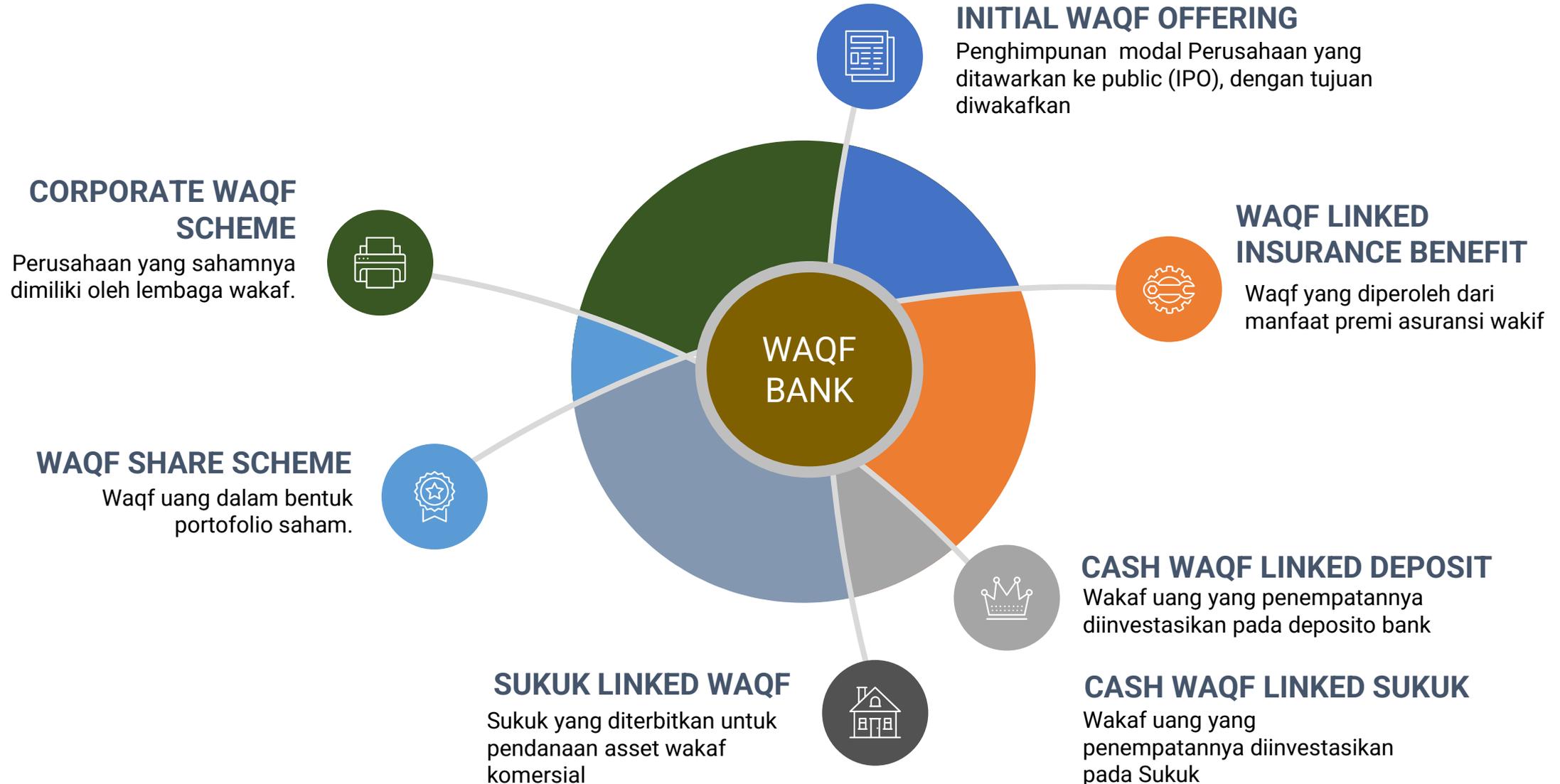
Ragam Perbankan didunia: Bank Wakaf?

Jenis Bank	Karakteristik	Fungsi Utama	Keterangan	Contoh Bank
Bank Komersial	Melayani individu dan bisnis kecil hingga menengah.- Menyediakan layanan simpanan, pinjaman, transfer, dan pembayaran.- Dapat berbasis bunga atau syariah (Islamic banking).	Mengelola simpanan dan memberikan pinjaman untuk konsumsi dan investasi.- Menyediakan layanan kartu kredit, hipotek, dan produk tabungan.	<ul style="list-style-type: none"> • Membutuhkan tenaga kerja yang besar, jaringan luas, sistim IT yang luas • Membutuhkan proses learning curve yang panjang • Sistim organisasi yang kompleks 	Bank of America, HSBC
Bank Investasi	Fokus pada pasar modal dan perbankan korporasi.- Terlibat dalam merger, akuisisi, penawaran saham perdana (IPO), dan trading sekuritas.	- Meningkatkan modal bagi perusahaan dan pemerintah.- Memberikan nasihat terkait transaksi besar seperti merger, akuisisi, dan restrukturisasi.	<ul style="list-style-type: none"> • Tenaga kerja sedikit, specialist, jaringan dan sistim IT terbatas • Membutuhkan proses learning curve yang panjang • Sistim organisasi sederhana 	Goldman Sachs, JP Morgan, Morgan Stanley
Bank Ritel	Fokus pada layanan perbankan bagi individu dan keluarga.- Menyediakan rekening tabungan, giro, deposito, dan produk kredit seperti kartu kredit.	Memberikan layanan perbankan sehari-hari bagi nasabah individu.- Memfasilitasi kebutuhan pembayaran dan pengelolaan keuangan pribadi.	<ul style="list-style-type: none"> • Membutuhkan tenaga kerja yang besar, jaringan luas, sistim IT yang luas • Membutuhkan proses learning curve yang panjang • Sistim organisasi yang kompleks 	Wells Fargo, Santander, Citibank
Bank Korporasi	Melayani perusahaan besar.- Memberikan pinjaman korporat, fasilitas kredit, pembiayaan proyek, dan layanan treasury.	Menyediakan pendanaan besar, layanan keuangan terstruktur, dan penasehat untuk perusahaan.- Mendukung ekspansi bisnis dengan menyediakan modal dan fasilitas manajemen risiko.	<ul style="list-style-type: none"> • Tenaga kerja lebih sedikit dibanding ritel, sebagian specialist, jaringan dan sistim IT terbatas • Membutuhkan proses learning curve yang panjang • Sistim organisasi Kompleks 	BNP Paribas, Deutsche Bank
Bank Pembangunan	Fokus pada pembangunan ekonomi dan infrastruktur, terutama di negara berkembang.- Sering kali terkait dengan proyek-proyek pembangunan berkelanjutan dan SDGs.	Memberikan pinjaman atau hibah untuk proyek-proyek besar di bidang infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan pengentasan kemiskinan.- Mendorong pembangunan ekonomi jangka panjang.	<ul style="list-style-type: none"> • Tenaga kerja sedikit, specialist, jaringan IT terbatas • Project based Model • Sistim organisasi kompleks • Membutuhkan proses learning curve 	China Dev Bank, ADB, bank Dunia

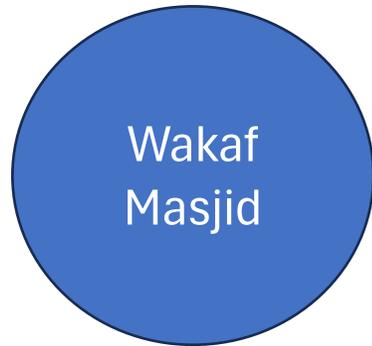


Ragam Model Wakaf Uang Modern

Potensial Product Bank Wakaf



Siapa yang Pantas Mengelola Asset Wakaf?



**Ekosistem
Perwakafan
(Khususnya Wakaf
Uang Pasca UU P2SK
dan Bank Wakaf)**

Today's Situation (The Current Stigma)

Perception	Reality
Tujuan Sosial	Tujuan sosial tidak menghilangkan peluang komersial → bahkan menguatkan
Tidak Feasible, common financial tools tidak dapat digunakan	Dengan diterapkannya common financial tools , pengembangan asset wakaf justru lebih menarik : <ul style="list-style-type: none">• IRR, NPV dan BEP lebih baik karena biaya akuisisi tanah menjadi tidak relevan• Sumber pelunasan tidak hanya dari objek yang dibiayai tetapi juga dari donasi
Tidak bisa dijamin (tidak bisa dijual)	Kepastian dari tanah wakaf sejatinya menjadi competitive advantage → dituangkan dalam struktur kontrak yang lebih “powerful”
Tidak Fleksible	Apapun bisa dilakukan diatas tanah wakaf sejauh sesuai dengan kaidah-kaidah syar'i dan akadnya
Nazhir tidak memiliki kapasitas pengelolaan	Dapat dilaksanakan/diwakilkan kepada mitra profesional

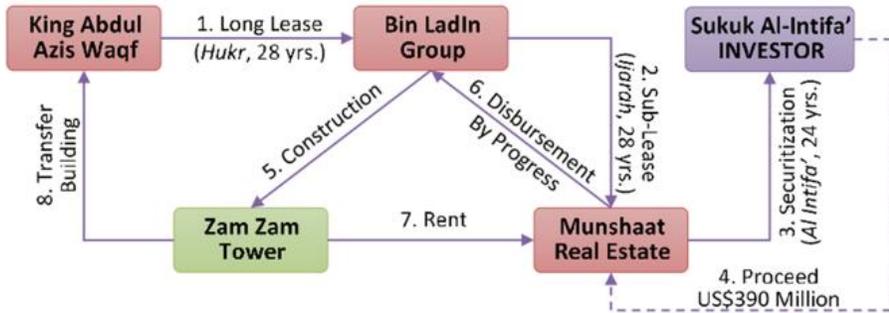


Waqf Asset
Not Feasible !!

Apakah kita akan sampai kesana?



STRUKTUR SUKUK AL INTIFA' DALAM PENGEMBANGAN ZAM-ZAM TOWER

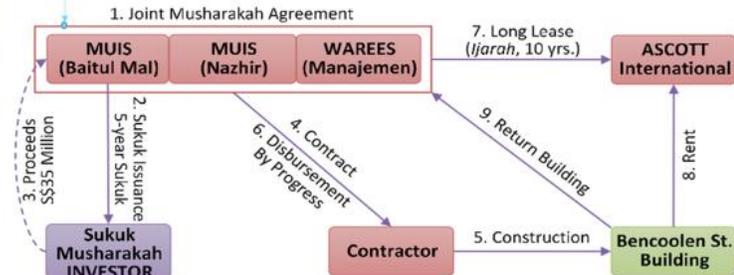


STRUKTUR SUKUK MUSYARAKAH AL WAREES – BEN COOLEN KOMPLEKS SINGAPURA (NADZIR SBG PENERBIT) serta COMPULSORY WAKAF SCHEME

Monthly Gross Income	Monthly Contribution Rate
Less than \$ 1,001	\$1
\$1,001 to \$ 2,000	\$1.5
\$2,001 to \$ 3,000	\$2.5
\$3,001 to \$ 4,000	\$5
\$4,001 and above	\$7

- Berlaku sejak 1 Juli 2005
- Ada 175,000 pegawai negeri muslim di Singapura
- Penerimaan 1 tahun \$ 6 juta
- Sudah berhasil membangun 22 masjid dan sarana ibadah senilai \$130 juta

COMPULSORY WAQF SCHEME

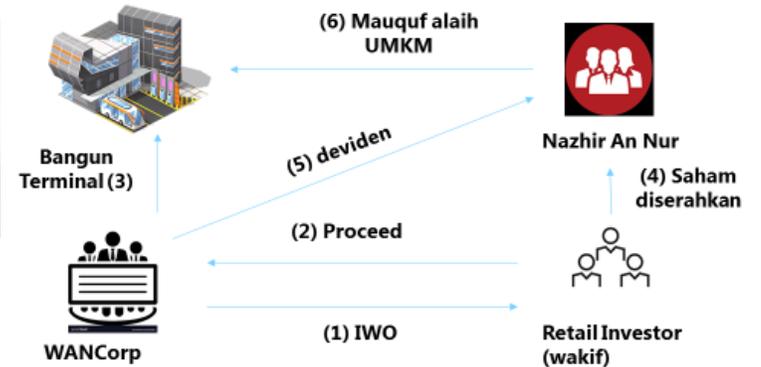


LARKIN central Terminal Johor Baru

- Dibangun menggunakan konsep IWO (initial Wakif Offering)



WAKAF UNTUK PERADABAN



- (1) Penerbitan & penawaran saham IWO, (2) Proceed diperoleh untuk perluasan dan pembangunan terminal JB Larkin Central, (3) Terminal dibangun dan dioperasikan, (4) Saham diwakafkan kepada nazhir an nur, (5) manfaat saham diberikan kepada UMKM



- Project : Awqaf Residential 42 Towers
- Location : Hawally and Salmiya, State of Kuwait
- Project Value : USD 53 million
- Project Duration : 2004 – 2007
- Client : Awqaf Public Foundation
- Consultant : KTCB
- KMC's Scope : Project Management

The Awqaf 42 Residential Buildings Project is one of the investments of the Awqaf Public Foundation in Kuwait. The project was initiated in 2004 under the management of KMC.

Brosur Awqaf Residential Complex Kuwait City

Pengembangan Asset Wakaf di Timur Tengah



Abu Dhabi Properties
24 July 2020 at 15:23

Available 1,2 & 3 bedrooms at Waqf Sheikh Zayed building, Alkhalidiyah, Abu Dhabi
Parking & Gym available.
For more details please contact me at 0556009258 or Email s.jaidi@provis.ae



Project : Awqaf Residential 42 Towers
Location : Hawally and Salmiya, State of Kuwait
Project Value : USD 53 million
Project Duration : 2004 – 2007
Client : Awqaf Public Foundation
Consultant : KTCB
KMC's Scope : Project Management

The Awqaf 42 Residential Buildings Project is one of the investments of the Awqaf Public Foundation in Kuwait. The project was initiated in 2004 under the management of KMC.



Abdul Aziz Al Babtain
Waqf – 42 floor Kuwait



Waqf tower Complex–
Doha Qatar

Awqaf, QIB sign QR54 million contract for building project

MOHAMED KHOUALIDI
DOHA

THE Public Administration Department of the Ministry of Awqaf (Religious Endowment) and Islamic Affairs signed a contract with Qatar Islamic Bank (QIB) on Monday regarding the construction of four residential buildings in the Bin Mahmoud Area.

The contract for the 'Abhan project' was signed by General Director of the Public Administration of Awqaf Abdullah al Dausari, Acting Chief Executive Officer of QIB Ahmad Meshari Mubalikh and Chief Executive of the construction company Hasmamoo for Trading and Contracting Hussam Hanna Dahir.

Minister of Awqaf (Religious Endowment) and Islamic Affairs HE Dr Ghath bin Mohamed bin Ibrahim bin Mubarak bin Ibrahim al Kuwaiti was present on the occasion.

The Public Administration looks for distinctive real



Minister of Awqaf (Religious Endowment) and Islamic Affairs HE Dr Ghath bin Mohamed bin Ibrahim bin Mubarak bin Ibrahim al Kuwaiti watches as officials exchange documents, in Doha, on Monday. **GHAZAL PARSPOONIAN**

estate projects which supports the future vision of endowments and revives its projects.

Addressing a press conference, al Dausari said, "Investment in real estate is considered to be one of the most important pillars on which the General Administration of Endowments is based.

Moreover, this is a low risk investment with assured income, which leads to the creation of a stable and permanent source of support for the community."

The project 'Abhan', which consists of four residential buildings containing 84 flats in total, is one of the most prominent projects of the Public Administration of

project consists of four apartment buildings of seven floors each with two clubs, one for men and the other for women.

The project worth QR54 million will be executed over a period of 20 months. It is being financed by the QIB.

The project belongs to Abdullah Saad Obeid Abu Warthan, who has more than 20 foundations registered in his name in the Public Administration of Endowments. They include mosques and imam's houses as well as Awqaf investments.

The Public Administration of Endowments is in charge of managing endowment funds and investments in the country. It works within the framework of Islamic law, in order to boost investments. Additionally, it proposes management systems, investment funds endowment and the development of investment plans which ensure the achievement of the objectives of the ministry.

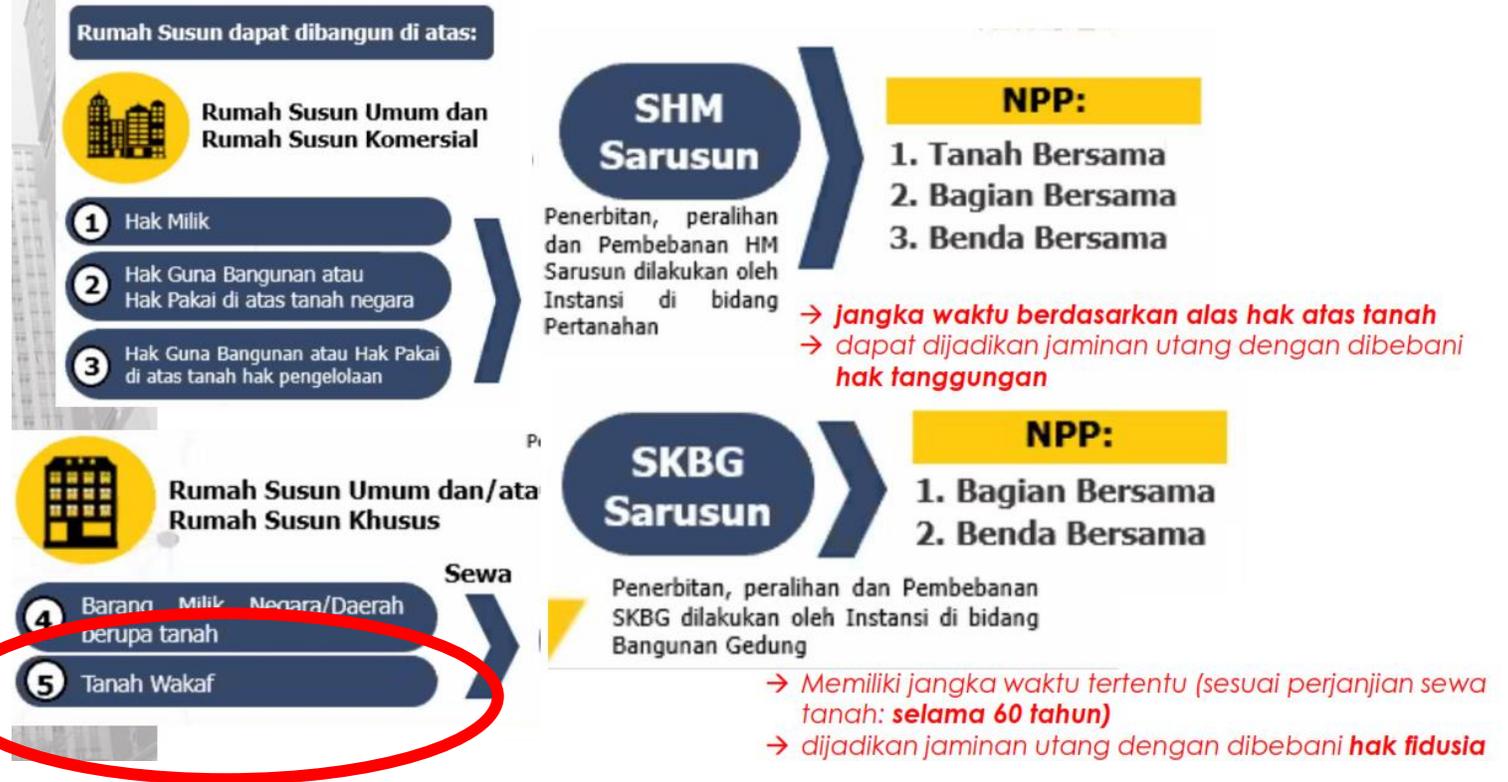
Perkembangan SKBG Sarusun oleh PUPR

SERTIFIKAT KEPEMILIKAN BANGUNAN GEDUNG SARUSUN

“SKBG sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa.”

UU No. 20/ 2011 tentang Rumah Susun

PERBEDAAN SHM SARUSUN DENGAN SKBG SARUSUN



FILOSOFI SKBG

01

mendorong **skema baru penyediaan** tanah utk pembangunan rusun → pendayagunaan tanah wakaf dan pemanfaatan BMN dengan cara sewa

02

memberi **kepastian bermukim** bagi MBR (secure tenure) → sertifikat kepemilikan berjangka waktu dan dapat dijadikan jaminan fidusia

03

menjangkau **kemampuan MBR** untuk memiliki rusun SKBG → harga jual lebih rendah krn harga tanah "tdk dihitung"

Par.2 Penjelasan Umum PP 13/2021: memberikan kejelasan terhadap pembangunan **Rumah Susun Umum** melalui **pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf dengan cara sewa.**

Berdasarkan hal tersebut maka asas pemisahan horizontal digunakan untuk **kepemilikan satuan Rumah Susun** dan **bukti kepemilikan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung**

Keunggulan Bank Syariah sebagai Nadzir WU



Sesuai dengan mandat UU No.4 Tahun 2023 (Omnibus Law tentang P2SK) dan sejalan dengan fungsi social Bank Syariah dalam UU No 21 Tahun 2008



Memiliki jaringan dan infrastruktur yang memadai guna melakukan mobilisasi dana wakaf masyarakat. Potensi penghimpunan yang besar (asumsi 1% DPK akan terhimpun dana wakaf Rp 7 Trilyun dengan basis wakif baru antara 500~ 1 juta wakif), dengan pertumbuhan ~8-9% p.a



Memiliki kompetensi dalam menilai risiko pembiayaan, risiko pasar, kepatuhan syariah, risiko likiditas, dsb → menjamin asset wakaf sustain dan menciptakan disiplin pasar pada ekosistem wakaf



Ekosistem Wakaf yang sehat dan berkembang : Memberikan keunikan nilai bagi bank syariah dan sinergi dengan mitra nadzir lain (non bank) yang akan berfokus pada pelaksana program Bersama mauquf 'alaih

TERIMA
KASIH

