



PRODUCTIVE WAQF FOR RURAL COMMUNITY EMPOWERMENT: A COMMUNITY-BASED DEVELOPMENT PERSPECTIVE

Eka Avianti Ayuningtyas¹, Hans Aulia Utama Hasibuan²

¹ IPB University, Bogor & Universitas IPWIJA, Indonesia

² PhD Student International Islamic University Malaysia
aviantieka@apps.ipb.ac.id

INFO ARTIKEL	ABSTRACT
Sejarah Artikel: Diterima tgl. 23/06/2026 Diperbaiki tgl. 30/06/2026 Disetujui tgl. 03/07/2026 Tersedia daring tgl. 03/07/2026	Community-Based Development (CBD) positions local communities as the primary actors in development, but limited capital, institutional capacity, and access to technology are key obstacles in rural areas. This article examines how productive agricultural waqf can serve as an alternative financing mechanism that integrates CBD principles with government support (Community Initiatives Government Support) and community empowerment governance within a regional unit. The case study is the Premium Melon Greenhouse Cluster project in Gunungkidul Waqf City, Yogyakarta Special Region. Using a descriptive qualitative approach with actor ecosystem analysis, this study demonstrates that the project successfully integrates community governance: nazhir, sharia crowdfunding through the Satu Wakaf Marketplace platform, and government regulatory support in Gunungkidul Regency. The utilization of Village Funds, Corporate Social Responsibility (CSR) combined with productive waqf can create a blended finance model that integrates stakeholders. This research contributes to demonstrating that productive waqf can serve as an instrument for community empowerment.
(e) ISSN: 2962-4746 (p) ISSN: 2961-8312	
DOI: 10.64626/jmbo.v5i1.696	Keywords: Productive Waqf, Community Based Development, Collaborative Governance, Blended Finance, Agriculture
 ©2026. Diterbitkan oleh Jurnal Manajemen Bisnis dan Organisasi (JMBO). Artikel ini memiliki akses terbuka di bawah lisensi CC BY (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)	

PENDAHULUAN

Dalam upaya pengembangan wilayah desa berbasis pertanian dibutuhkan instrumen pembiayaan alternatif yang inklusif salah satunya adalah Wakaf. Wakaf merupakan salah satu instrumen keuangan Islam yang memiliki potensi besar untuk digunakan dalam pengembangan ekonomi nasional (Rofiq et al., 2022).

Pembangunan perdesaan berbasis pertanian di Indonesia masih menghadapi tantangan struktural, di antaranya keterbatasan modal komunitas. Kendala ini menurunkan produktivitas dan efisiensi, karena petani kesulitan memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan formal (Maharani, I., Kusnadi, N., & Fariyanti, A. (2024). Praktik di Indonesia petani masih kesulitan mengakses kredit karena masalah jaminan, literasi keuangan, kualitas kelompok tani, yang memengaruhi produktivitas dan profitabilitas usaha tani (Harianto, H., Hutagaol, M. P., & Widhiyanto, I. (2019). Pembiayaan sangat penting untuk meningkatkan produksi dan kesejahteraan petani (Abate, T., Mekonnen, D., & Gebrehiwot, T. (2024). Tantangan lainnya yaitu kemampuan masyarakat dalam meningkatkan pendapatan dan produktivitas usaha tani. Pendapatan petani dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti kapasitas produksi, akses sumber daya, dan kemampuan pengelolaan usaha pertanian (Bani et al., 2024).

Adanya Dana Desa yang diperuntukan pada sektor pertanian, namun pemanfaatannya masih belum optimal. Sebagian besar alokasi Dana Desa terkonsentrasi pada pembangunan infrastruktur fisik dan kegiatan sosial

jangka pendek, sementara investasi dalam ekosistem pertanian berbasis teknologi dan kelembagaan yang berkelanjutan masih terbatas. Oleh karena itu wakaf produktif dapat berperan sebagai instrumen alternatif untuk pembiayaan jangka panjang yang tidak dapat dipenuhi oleh Dana Desa semata.

Selain itu, dana Corporate Social Responsibility (CSR) dari perusahaan swasta maupun Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dapat berpotensi menjadi sumber pembiayaan strategis bagi pengembangan ekosistem wakaf produktif pertanian, terutama untuk investasi infrastruktur awal yang memiliki risiko tinggi tapi berdampak besar bagi sosial (Ramli et al., 2018).

Selama ini, Dana Desa dan CSR beroperasi secara terpisah dari kelembagaan komunitas, sehingga manfaatnya cenderung bersifat jangka pendek dan sulit dipertahankan setelah program berakhir.

Selain itu, pendekatan yang masih tradisonal dalam pengelolaan wakaf, belum menggabungkan praktik pertanian modern maupun model pembiayaan inovatif. Belum tersedianya peralatan modern dan sistem digital yang terintegrasi sehingga membatasi potensi wakaf di bidang pertanian (Ishak, 2025; Mujahidin, 2025). Lembaga wakaf belum sepenuhnya mengintegrasikan teknologi crowdfunding ke dalam operasionalnya (Syarifuddin, 2024; Suhairi, 2025; Ismail, 2025).

Kemudian dalam tatakelola Kelembagaan, sistem manajemen yang masih terpusat untuk aset wakaf seringkali menyebabkan inefisiensi dan pemanfaatan sumber daya menjadi kurang optimal (Mujahidin et al., 2025).

Struktur tatakelola yang masih lemah, di antaranya kurangnya transparansi, akuntabilitas, dan inefisiensi operasional (Mujahidin et al. 2025; Ramli et al. 2018; Ayub et al. 2025)

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa intervensi pembangunan pertanian tidak hanya membutuhkan peningkatan teknologi produksi, tetapi juga dukungan kelembagaan dan akses terhadap sumber pembiayaan yang mampu memperkuat posisi ekonomi petani. Oleh karena itu Wakaf produktif pertanian dapat menjadi alternatif kelembagaan yang menyediakan akses sumber daya bagi komunitas petani.

Data BWI menunjukkan bahwa dari lebih dari 460.000 titik wakaf yang tersebar di Indonesia, namun hanya 9,27% yang berstatus produktif pada tahun 2025. Pemanfaatan wakaf sebagai instrumen ekonomi produktif masih terbatas. Sebagian besar aset wakaf masih dimanfaatkan untuk kepentingan sosial pasif seperti masjid, lembaga pendidikan (madrasah), dan makam, sementara potensi ekonomi dan dampak pemberdayaan yang jauh lebih besar belum tergali secara optimal (BWI, 2024; Ishak et al., 2025). Sumber daya yang tersedia namun tidak didukung dengan mekanisme mobilisasi yang memadai, sehingga aset wakaf belum dioptimalkan. Terdapat Program “Kota Wakaf” diinisiasi oleh Kementerian Agama yang menetapkan kabupaten/kota Wakaf di Indonesia. Program ini dilaksanakan secara kolaboratif melibatkan Badan Wakaf Indonesia (BWI), pemerintah daerah, pelaku usaha, masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya. Kota Wakaf sebagai laboratorium dalam implementasi ekosistem wakaf produktif, salah satunya yaitu Kabupaten

Gunungkidul resmi diluncurkan pada tahun 2024.

Kabupaten Gunungkidul masih menghadapi tantangan modernisasi pertanian. Berdasarkan informasi Dinas Pertanian dan Pangan Kabupaten Gunungkidul tahun 2025, sebagian besar kelompok tani masih bergantung pada alat pertanian tradisional atau manual dalam pengelolaan usaha tani, sementara ribuan meter persegi tanah wakaf belum teroptimalkan.

Di tengah tantangan tersebut, Kabupaten Gunungkidul melakukan inovasi wakaf produktif dengan Cluster Greenhouse Melon Premium dengan lahan wakaf seluas 8.000m² dengan melibatkan para aktor dalam ekosistem wakaf produktif.

Kajian mengenai wakaf produktif telah berkembang tapi sebagian besar kajian masih berfokus pada aspek parsial. Kajian yang mengintegrasikan ketiga dimensi tersebut dalam satu kerangka ekosistem aktor, dan menyertakan peran Dana Desa dan CSR sebagai instrumen blended finance pendamping wakaf produktif di tingkat desa, masih sangat terbatas.

Artikel mengkaji wakaf produktif berbasis pertanian merepresentasikan model CBD yang inovatif dan blended finance dengan studi kasus proyek Cluster Greenhouse Melon Premium di Kota Wakaf Gunungkidul sebagai laboratorium empiris. Dari kondisi dan permasalahan yang telah diuraikan maka rumusan masalah sebagai berikut: (1) Bagaimana karakteristik CBD pada pengelolaan wakaf produktif cluster greenhouse melon premium di Gunungkidul? (2) Bagaimana bentuk hubungan antara inisiatif komunitas dan dukungan pemerintah dalam pengembangan wakaf produktif

pertanian? (3) Bagaimana kolaborasi dari dana wakaf, dana desa, dan dana CSR dikolaborasikan untuk peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat desa?

LANDASAN TEORI

Community Based Development (CBD)

Community Based Development merupakan paradigma pembangunan yang menempatkan komunitas sebagai subjek aktif, bukan objek pasif, dari proses pembangunan.

Dalam teori pembangunan wilayah berbasis masyarakat, konsep CBD menekankan bahwa komunitas lokal harus menjadi aktor utama dalam merancang, melaksanakan, dan memanfaatkan hasil pembangunan (Korten, 1984; Ostrom, 1990). Korten (1984) merumuskan prinsip utama CBD sebagai: pembangunan yang berpusat pada manusia (people-centered), berbasis kebutuhan lokal, partisipatif, dan meningkatkan kapasitas masyarakat lokal.

Korten (1984) menjelaskan bahwa pembangunan yang berpusat pada manusia (people-centered development) harus memberikan ruang yang luas bagi masyarakat untuk mengidentifikasi kebutuhan, mengelola sumber daya, dan menentukan arah pembangunan secara mandiri di mana partisipasi masyarakat menjadi elemen utama keberhasilan pembangunan. Friedmann (1992) memperluas kerangka ini dengan community empowerment yang menekankan akses komunitas terhadap sumber daya, informasi, kekuasaan, dan kesempatan ekonomi sebagai inti pemberdayaan.

Teori pemberdayaan masyarakat yang dikembangkan Friedmann menekankan pentingnya akses masyarakat terhadap

sumber daya ekonomi, informasi, pengetahuan, dan kekuasaan. Pemberdayaan tidak hanya dipahami sebagai peningkatan pendapatan, tetapi juga sebagai proses peningkatan kapasitas masyarakat untuk mengendalikan masa yang akan datang secara mandiri.

Social Capital

Putnam (1993) dengan teori modal sosial menjelaskan bahwa kepercayaan (trust), norma (norms), dan jaringan sosial (social network) merupakan faktor penting dalam mendukung keberhasilan pembangunan berbasis komunitas. Modal sosial memungkinkan terbentuknya kerja sama kolektif yang efektif dalam mengelola sumber daya bersama. Dalam wakaf produktif, modal sosial berperan dalam membangun kepercayaan antara wakif, nadzir, petani, dan masyarakat penerima manfaat.

Dana Desa dan Corporate Social Responsibility (CSR)

Dana Desa merupakan instrumen fiskal negara yang dialokasikan langsung kepada desa berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2014. Dana Desa dirancang untuk mendorong kemandirian desa melalui pembiayaan pembangunan infrastruktur, pemberdayaan masyarakat, dan pengembangan ekonomi lokal.

Dalam Community Based Development (CBD), Dana Desa merepresentasikan bentuk Community Initiatives Government Support (CIGS) di mana pemerintah pusat mentransfer sumber daya fiskal kepada komunitas desa sebagai aktor pembangunan utama, bukan sekadar objek program (Korten, 1984; Friedmann, 1992).

Corporate Social Responsibility (CSR) merupakan komitmen perusahaan untuk berkontribusi pada pembangunan berkelanjutan melalui praktik bisnis yang bertanggung jawab terhadap masyarakat dan lingkungan (ISO 26000, 2010). Di Indonesia, kewajiban CSR bagi perseroan terbatas yang bergerak di bidang sumber daya alam diatur dalam Pasal 74 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Sinergi antara Dana Desa, CSR, dan wakaf produktif menciptakan arsitektur pembiayaan blended finance yang saling melengkapi: wakaf menyediakan aset tanah produktif jangka panjang yang tidak dapat dikomersialisasikan; Dana Desa menyediakan pembiayaan infrastruktur dasar dan pemberdayaan tenaga kerja lokal; sementara CSR menyediakan modal pengembangan kapasitas, teknologi, dan pemasaran yang bersifat hibah. Kombinasi ketiga sumber ini mengatasi keterbatasan masing-masing instrumen secara mandiri dan memperkuat keberlanjutan ekosistem pemberdayaan masyarakat desa.

METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan strategi studi kasus tunggal (Yin, 2018). Studi kasus dipilih karena memungkinkan pemahaman mendalam tentang dinamika ekosistem aktor dan proses pembangunan berbasis komunitas dalam konteks wakaf produktif yang kaya akan variabel kontekstual. Data primer dikumpulkan melalui analisis dokumen proyek Cluster Greenhouse Melon Premium Kota Wakaf Gunungkidul yang dipublikasikan oleh Wakaf Mulia Institute dan Satu Wakaf Marketplace (2025).

Data sekunder diperoleh dari laporan statistik BWI (2024) tentang profil wakaf nasional, data BPS Kabupaten Gunungkidul (2023) tentang sektor pertanian, serta literatur akademik tentang wakaf produktif, CBD, Dana Desa dan Corporate Social Responsibility (CSR). Analisis data menggunakan kerangka analisis ekosistem aktor yang diadaptasi dari teori Moore (1993) dan Ansell & Gash (2008) untuk mengidentifikasi peran, interaksi, dan kontribusi masing-masing aktor dalam ekosistem. Validitas internal melalui triangulasi sumber data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil Proyek Cluster Greenhouse Melon Premium Kota Wakaf Gunungkidul

Proyek *Cluster Greenhouse* Melon Premium Kota Wakaf Gunungkidul berlokasi di Kepek, Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta. Proyek ini diinisiasi oleh Wakaf Mulia Institute bekerja sama dengan PC NU Gunungkidul sebagai nazhir wakaf tanah, dengan total luas 8.000m² yang dikelola menjadi *cluster greenhouse* hidroponik modern. Komoditas yang dipilih adalah melon premium dengan berbagai varietas yang memiliki nilai pasar tinggi dan permintaan terverifikasi di segmen pasar Jabodetabek dan ekspor sehingga dapat mengoptimalkan produktivitas lahan wakaf yang sebelumnya tidak dimanfaatkan secara ekonomi.

Ekosistem Aktor: Analisis CBD

Pada tabel 1, yaitu memetakan aktor-aktor utama dalam ekosistem proyek dan kontribusinya dalam perspektif CBD. Ekosistem ini mencerminkan konfigurasi

CBD yang matang, di mana inisiatif pembangunan bersumber dari komunitas pengelola wakaf (nazhir), sementara pemerintah berperan sebagai *co-enabler* yang menyediakan kondisi yang memungkinkan tanpa mengambil alih kepemimpinan operasional.

Tabel 1. Ekosistem Aktor Proyek Wakaf Produktif Greenhouse Melon Gunungkidul

Aktor	Peran	Mekanisme Kolaborasi	Kontribusi CBD-CIGS
Wakif (Donatur)	Penyedia aset dan modal wakaf	Crowdfundin g IPWO via Satu Wakaf Marketplace	Modal sosial; legitimasi komunitas wakaf
Nazhir Tanah (PC NU Gunung kidul)	Pengelola aset wakaf tanah	Tata kelola komunitas berbasis organisasi Islam lokal	Local ownership; common pool resource management
Wakaf Mulia Institute	Fasilitator dan nazhir wakaf uang	Studi kelayakan; pendampinga n; pengembang an kapasitas nazhir	Peningkatan kapasitas & kemitraan ekosistem
Satu Wakaf Marketpla ce	Aggregato r pendanaan digital	Initial Productive Waqf Offering (IPWO); monitoring berkala; distribusi bagi hasil	Transparansi tata kelola; platform crowdfundin g syariah
Nusafarm	Operator teknis pertanian	Pembanguna n GH; SOP hidroponik; ERP Agribisnis; jaminan panen	Teknologi presisi; transfer pengetahuan petani lokal
Pemda Gunung kidul dan BWI	Regulator dan penyedia infrastruktu r	Penetapan Kota Wakaf; sertifikasi nazhir; monev; infrastruktur publik	CIGS: enabling conditions; legitimasi regulatif negara
Mauquf Alaih (Komunita s Desa)	Penerima manfaat dan tenaga kerja lokal	Pekerjaan di GH; beasiswa; santunan dhuafa; agrowisata	Dampak pemberdaya an sosial-ekonomi komunitas

Aktor	Peran	Mekanisme Kolaborasi	Kontribusi CBD-CIGS
		edukasi	

Sumber: Analisis penulis berdasarkan dokumen Wakaf Mulia Institute & Satu Wakaf Marketplace (2025)

Inovasi kunci terletak pada peran Satu Wakaf Marketplace sebagai platform aggregator yang mengoperasikan mekanisme *Initial Productive Waqf Offering* (IPWO) di mana secara fungsional setara dengan *crowdfunding* berbasis syariah. Platform ini dilengkapi dengan kurasi proyek, *due diligence* kelayakan, monitoring berkala, dan distribusi bagi hasil otomatis. Keberadaan platform digital ini mengatasi salah satu kelemahan utama CBD konvensional, yaitu keterbatasan akses modal dan transparansi tata kelola.

Pada gambar 1 mengilustrasikan tatakelola kolaboratif ekosistem wakaf produktif Gunungkidul yang terdiri dari *stakeholders* yang saling berinteraksi.

Gambar 1. Ekosistem Kolaborasi dan Siklus Proyek



Sumber: Wakaf Mulia Institute (2025)

Pada ekosistem kolaborasi antaraktor yang terlibat yaitu: pertama regulator penetapan kebijakan di mana negara sebagai *co-enabler*, yang diwakili oleh BWI, Kementerian Agama, dan Pemerintah Daerah Gunungkidul yang menyediakan legitimasi regulatif, sertifikasi, dan infrastruktur publik. Kedua yaitu nazhir tanah PC NU Gunungkidul, sebagai penyedia lahan

pertanian produktif. Selanjutnya adalah intermediari kelembagaan, yang mencakup Wakaf Mulia Institute sebagai fasilitator kemitraan dan Satu Wakaf Marketplace sebagai platform agregasi digital yang menghubungkan wakif dengan proyek secara transparan. Nusa Farm membangun *cluster greenhouse* yang melibatkan komunitas petani lokal, operasional, serta *off taker* untuk pendistribusian hasil panen kepada pasar.

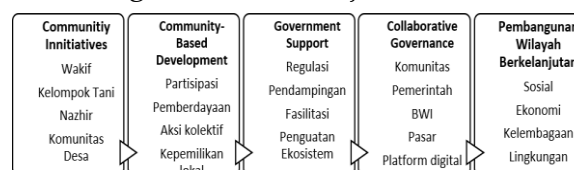
Nazhir mengajukan inisiatif pembangunan dari bawah (*bottom-up*), sementara negara merespons dengan dukungan regulasi dan pengakuan formal (*top-down enabling*). Nusafarm sebagai operator teknis berperan sebagai *knowledge broker* yang menjembatani teknologi pertanian dengan komunitas lokal, memastikan transfer pengetahuan berlangsung secara berkelanjutan. Konfigurasi ini mencerminkan prinsip *polycentric governance* (Ostrom, 1990) di mana tidak ada satu aktor tunggal yang mendominasi, melainkan terdapat distribusi peran dan tanggung jawab yang saling menguatkan dalam wilayah tata kelola.

Tata Kelola dalam Satuan Wilayah: Kota Wakaf sebagai Unit Governance Baru

Penetapan Gunungkidul sebagai Kota Wakaf oleh BWI bukan sekadar label program, melainkan merupakan bentuk baru satuan tata kelola pembangunan berbasis komunitas yang dilegitimasi negara. Dalam perspektif Tatakelola Pengembangan Masyarakat dalam satuan wilayah, Kota Wakaf Gunungkidul merepresentasikan penerapan tatakelola di level kabupaten yang menggabungkan dimensi yang dapat tercermin pada gambar 2.

Gambar 2. Tatakelola untuk

Pembangunan Berkelanjutan



Sumber: Analisis penulis (2026)

Pertama, dimensi kelembagaan: satuan wilayah kabupaten Gunungkidul dengan lahan wakaf 8.000m² menjadi unit tata kelola berbasis komunitas, di mana nazhir PC NU sebagai pengelola wilayah wakaf, BWI sebagai pengawas institusional, dan Pemerintah daerah sebagai penyedia infrastruktur layanan publik.

Kedua, dimensi *polycentric governance*: koordinasi multi-level berlangsung dari BWI nasional ke Kementerian Agama regional hingga nazhir lokal, dengan multi-aktor yang mencakup komunitas, pemerintah, swasta, dan akademisi.

Ketiga, dimensi keberlanjutan wilayah: ekspansi ke Semanu, Wates Kulon Progo, dan Pleret Bantul dengan target 100 *greenhouse* pada akhir Desember 2026 menunjukkan skalabilitas model dalam satuan wilayah yang lebih luas.

Pengembangan wakaf produktif, prinsip tata kelola menjadi penting karena aset wakaf harus dikelola secara profesional agar mampu menghasilkan manfaat ekonomi dan sosial secara berkelanjutan (Azharudin et al., 2025). Oleh karena itu, pengembangan wakaf produktif pertanian tidak cukup hanya mengandalkan ketersediaan aset dan partisipasi masyarakat, tetapi juga membutuhkan sistem tatakelola kelembagaan yang mampu menjaga keberlanjutan program.

Implementasi program pembangunan berbasis masyarakat membutuhkan tatakelola yang mampu menghubungkan

berbagai aktor dengan kepentingan yang berbeda. Analisis tatakelola tidak hanya melihat keberadaan aktor, tetapi juga bagaimana mekanisme koordinasi, pembagian peran, dan hubungan antar pemangku kepentingan membentuk keberhasilan suatu program (Santoso et al., 2025). Dalam *collaborative governance*, hubungan antaraktor tersebut membentuk proses kolaborasi yang memungkinkan terciptanya pembangunan masyarakat berbasis wilayah (Ansell & Gash, 2008).

Perspektif CBD-CIGS

Studi kasus ini mendorong revisi pada pemahaman konvensional CBD yang sering memisahkan antara inisiatif komunitas (*bottom-up*) dan dukungan pemerintah (*top-down*). Proyek di Gunungkidul justru menunjukkan bahwa keberhasilan bergantung pada desain ekosistem yang menempatkan pemerintah sebagai *co-enabler*, bukan *co-manager*: pemerintah menyediakan kondisi yang memungkinkan melalui regulasi, legitimasi, dan infrastruktur, tetapi tidak mengambil alih kepemimpinan operasional yang tetap berada di tangan komunitas nazhir.

Model ini juga menunjukkan bahwa tatakelola yang diterapkan dalam wakaf produktif modern memerlukan instrumen digital sebagai pengganti mekanisme *monitoring* konvensional yang tidak lagi memadai dalam konteks rantai nilai yang kompleks dan multi-aktor. Platform Satu Wakaf Marketplace dengan sistem *Initial Productive Waqf Offering* (IPWO) merepresentasikan inovasi kelembagaan yang menjembatani gap antara tatakelola komunitas lokal dan akses modal global.

Keberhasilan model ini ditopang oleh empat pilar yang saling menguatkan:

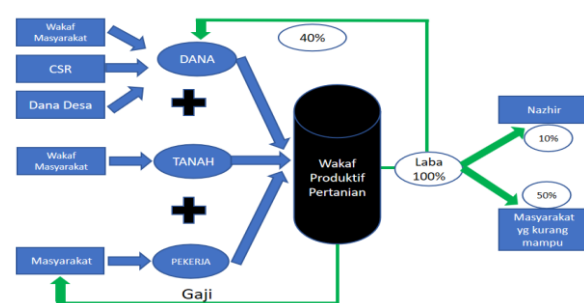
tatakelola komunitas berbasis nazhir yang legitim dan kapabel; platform pembiayaan digital syariah yang transparan dan inklusif untuk *crowdfunding*; teknologi pertanian yang mengoptimalkan produktivitas; serta dukungan regulasi pemerintah yang konsisten dalam kerangka Kota Wakaf. Pemerintah berperan sebagai *co-enabler* dalam kerangka CIGS: menyediakan legitimasi Kota Wakaf (BWI), sertifikasi dan monitoring dan evaluasi (Kemenag), infrastruktur publik (Pemda), dan penghargaan nasional (Kementerian Agama), tanpa mengambil alih kepemimpinan operasional pada nazhir. Hal ini merepresentasikan model dalam satuan wilayah yang dapat dijadikan rujukan bagi pengembangan tatakelola pembangunan berbasis komunitas di wilayah lainnya.

Penghargaan *Zakat Wakaf Award* 2025 sebagai Kolaborator Program Inisiatif Terbaik di Kota Wakaf yang diserahkan langsung oleh Menteri Agama RI merupakan bentuk nyata CIGS, di mana negara memberikan pengakuan formal terhadap inisiatif komunitas yang inovatif dan berdampak.

Model Blended Finance

Dana yang menjadi sumber wakaf produktif tidak hanya bersumber dari *crowdfunding* menggunakan Satu Wakaf Marketplace, tetapi juga berasal dari Dana Desa dan Dana CSR, sebagaimana dijelaskan pada bagan berikut:

Gambar 3. Blended Finance Wakaf produktif Pertanian



Sumber: Analisis penulis (2026)

Dari gambar 3 dapat terlihat bahwa terdapat 3 (tiga) faktor produksi utama yang diperlukan dalam wakaf produktif pertanian ini, yaitu dana, tanah, dan pekerja.

Faktor produksi pertama adalah dana. Dana dapat bersumber dari crowdfunding baik yang dilakukan secara konvensional maupun digital, dana CSR dari perusahaan swasta maupun BUMN, dan juga dana desa.

Faktor produksi kedua adalah tanah. Tanah dapat bersumber dari wakaf masyarakat. Sumber lain dari tanah adalah hasil penukaran tanah (istibdal) wakaf tanah dengan lahan tanah yang sesuai dengan keperluan pertanian. Istibdal ini merupakan solusi dari beberapa bidang wakaf tanah pada suatu desa yang tidak digunakan sehingga bisa ditukarkan dengan lahan lain (yang setara nilainya) dan sesuai untuk keperluan pertanian.

Faktor produksi ketiga adalah pekerja (*workers*) yang dapat memberdayakan masyarakat desa yang menganggur dan mencari pekerjaan. Para pekerja tersebut akan mendapatkan gaji pekerjaannya dalam proyek wakaf produktif pertanian.

Selanjutnya laba dari proyek wakaf produktif pertanian dimaksud akan didistribusikan untuk 3 (tiga) hal: 1) 50% akan mengalir kepada mauquf alaih yang merupakan masyarakat desa yang

memerlukan bantuan; 2) 10% akan mengalir kepada nazhir; dan 3) 40% akan menjadi retained earnings (laba ditahan) yang menjadi modal tambahan bagi proyek wakaf produktif pertanian.

Bagan di atas dinilai menjelaskan dengan komprehensif bagaimana wakaf produktif pertanian dapat memberdayakan masyarakat desa, yaitu sebagai pekerja dari proyek wakaf produktif pertanian misalnya sebagai petani, dsb, dan memiliki dampak lanjutan yaitu dapat meningkatkan kesejahteraan seluruh masyarakat desa. Masyarakat desa yang tidak mampu misalnya tetap akan memperoleh keuntungan karena laba dari proyek wakaf produktif tersebut akan didistribusikan kepada mereka yang merupakan mauquf alaih dari proyek wakaf produktif pertanian ini.

Sinergi tiga instrumen ini, yaitu wakaf sebagai penyedia aset jangka panjang, Dana Desa sebagai pembiayaan infrastruktur dasar, dan CSR sebagai modal pengembangan kapasitas, merepresentasikan arsitektur *blended finance* berbasis komunitas yang berpotensi menjadi model pemberdayaan desa yang mandiri, inklusif, dan berkelanjutan.

Model *blended finance* wakaf produktif pertanian menunjukkan bahwa ketika Dana Desa diarahkan untuk mendukung infrastruktur pertanian berbasis aset wakaf yang permanen, dan CSR difokuskan pada pengembangan kapasitas teknologi serta perluasan akses pasar, maka kedua instrumen tersebut bekerja secara sinergis dalam satu ekosistem yang memiliki pondasi kelembagaan yang kuat dan berkelanjutan.

SIMPULAN

Wakaf produktif dapat menjadi instrumen pemberdayaan masyarakat yang mengintegrasikan para stakeholders dalam tatakelola kolaboratif. Pemanfaatan Dana Desa dan CSR juga dapat dikolaborasikan untuk mendukung sektor pertanian, agar lebih tepat sasaran dan tepat guna dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat desa.

Model blended finance dapat dikembangkan dan berpotensi untuk berhasil layaknya proyek cluster greenhouse di Gunungkidul dan dapat direplikasikan ke daerah lainnya.

Implikasi kebijakan yaitu perlunya integrasi perencanaan antara Musyawarah Perencanaan Pembangunan Desa (Musrenbangdes) dengan peta aset wakaf produktif di tingkat kabupaten, sehingga alokasi Dana Desa dapat diarahkan secara strategis.

DAFTAR PUSTAKA

- Abate, T., Mekonnen, D., & Gebrehiwot, T. (2024). Effect of credit constraint on yield: The case of ginger producers in southern and central Ethiopia. *Frontiers in Sustainable Food Systems*, 7, 1334799. <https://doi.org/10.3389/fsufs.2024.1334799>
- Ansell, C., & Gash, A. (2008). Collaborative governance in theory and practice. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 18(4), 543-571. <https://doi.org/10.1093/jopart/mum032>
- Ayub M, Khan K, Khan M, Ismail M (2025;), "Management and governance of Awqāf as social finance institutions". *Qualitative Research in Financial Markets*. <https://doi.org/10.1108/QRFM-01-2025-0013>
- Azharudin, Rangkuti, Z., & Hanaffy, J. (2025). GOOD CORPORATE GOVERNANCE (GCG) AND SALES GROWTH ON FINANCIAL PERFORMANCE THAT IMPACT COMPANY VALUE FOR MINING SECTOR COMPANIES. *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Organisasi*, 4(2), 441-445. <https://doi.org/10.58290/jmbo.v4i2.534>
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Gunungkidul. (2023). Gunungkidul dalam angka 2023. BPS Gunungkidul.
- Badan Wakaf Indonesia (BWI). (2024). Laporan tahunan wakaf Indonesia 2024. BWI.
- Bani, M. P., Seran, R. B., & Amleni, W. (2024). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI TINGKAT PENDAPATAN PETANI GARAM TRADISIONAL DI DESA BADARAI KECAMATAN WEWIKU KABUPATEN MALAKA. *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Organisasi*, 3(2), 87-101. <https://doi.org/10.58290/jmbo.v3i2.362>
- Friedmann, J. (1992). *Empowerment: The politics of alternative development*. Blackwell.
- Hariato, H., Hutagaol, M. P., & Widhiyanto, I. (2019). Sources and effects of credit accessibility on smallholder paddy farms performance: An empirical analysis of government subsidized credit program in Indonesia. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 9(5), 1-10

- Ishak A.H., et al. (2025). The critical success factors of waqf land development for sustainable agriculture. *Social Sciences & Humanities Open* Volume 11, <https://doi.org/10.1016/j.ssaho.2024.101244>
- Ishak, M.S.I., Ahmad, R., & Wahab, N.A. (2025). Critical success factors of waqf land development for sustainable agriculture. *Social Sciences & Humanities Open*, 11, 101243. <https://doi.org/10.1016/j.ssaho.2025.101243>
- Ismail, N.A., Abdullah, A.A.B.T., Zainuddin, S.A.B., Aziz, R.B.C. (2025). Review on Trend of Waqf Technology. In: Hamdan, A. (eds) *Integrating Artificial Intelligence, Security for Environmental and Business Sustainability. Studies in Systems, Decision and Control*, vol 598. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-91424-9_9
- Korten, D.C. (1984). People-centered development: Toward a framework. In D. Korten & R. Klaus (Eds.), *People-Centered Development*. Kumarian Press.
- Lin, N. (2001). *Social capital: A theory of social structure and action*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511815447>
- Maharani, I., Kusnadi, N., & Fariyanti, A. (2024). The impact of credit constraint on productivity and technical efficiency of sugarcane in Indonesia. *Jurnal Manajemen dan Agribisnis*, 21(1), 35-46. <https://doi.org/10.17358/jma.21.1.35>
- Majid, R., & Sukmana, R. (2023). Designing a waqf-based agricultural financing model. *Journal of Islamic Monetary Economics and Finance*, 9(3), 443-464.
- Maulida, S., & Rusydiana, A.S. (2025). Integrated Waqf Empowerment Model (IWEM): A theoretical framework. *Islamic Economics and Finance*, 3(1), 45-67.
- Moh'd, I.S., Omar, M., & Oladapo, I.A. (2017). Problems facing agricultural sector and prospects of waqf-muzar'ah-supply chain model. *Humanomics*, 33(2), 189-210. <https://doi.org/10.1108/H-12-2016-0100>
- Moore, J.F. (1993). Predators and prey: A new ecology of competition. *Harvard Business Review*, 71(3), 75-86.
- Mujahidin, et al. (2025). Challenge of Waqf to the Social and Economic Welfare of Muslim Communities: A Comparative Analysis Between Countries. *Jurnal Ilmiah Mizani* Vol 12, No 1 (2025). DOI: <http://dx.doi.org/10.29300/mzn.v12i1.7765>
- Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511807763>
- Ramli, Aliza & Fahmi, Fadzlina & Faizah, Darus & Ismail, Nurlida. (2018). Primary Drivers of Sustainable Performance: The Case of Corporate Waqf. *Global Journal Al Thaqafah*. 8. 207-218. 10.7187/GJATSI2018-14.
- Rofiq, N., Hasbi, M. Z. N., Muhammad, N., Asroni, A., & Irfan, A. (2022). Proceedings of the 1st International Seminar on Sharia, Law and Muslim Society (ISSLAMs 2022). Proceedings

- of the 1st International Seminar on Sharia, Law and Muslim Society (ISSLAMs 2022), 11-22. <https://doi.org/10.2991/978-2-494069-81-7>.
- Santoso, A., Melianawati, B. D., & Ayuningtyas, E. A. (2025). GOVERNANCE ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF THE FREE NUTRITIOUS MEAL PROGRAM. *Jurnal Manajemen Bisnis Dan Organisasi*, 4(1), 240-270. <https://doi.org/10.58290/jmbo.v4i1.423>
- Suhairi, et al. (2025). Regulatory and Economic Challenges in Contemporary Crowdfunding-Based Cash Waqf. *MILRev: Metro Islamic Law Review*, 4(2), 822-867. <https://doi.org/10.32332/milrev.v4i2.10343>
- Sukmana, R., Kassim, S., & Abdullah, A. (2024). Designing waqf-based financing model for livestock project. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 17(3), 599-617. <https://doi.org/10.1108/IMEFM-04-2023-0148>
- Syarifuddin, F. (2024). Productive WAQF business models through the integration of Islamic social and commercial finance. *Edelweiss Applied Science and Technology*, 8(4), 620-655. <https://doi.org/10.55214/25768484.v8i4.1440>
- Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159.
- Wakaf Mulia Institute. (2025). Inovasi wakaf pertanian modern: Cluster greenhouse melon premium Kota Wakaf Gunungkidul. (Dokumen proyek internal).
- Yin, R.K. (2018). Case study research and applications: Design and methods (6th ed.). SAGE Publications.