

Optimalisasi Asset Wakaf melalui Sukuk Wakaf di Indonesia

Dunyati Ilmiah

Universitas Alma Ata Yogyakarta

E-mail: dunyatiilmmy@gmail.com

Abstract:

The amount of waqf land that is not empowered productively because nothingness for empower or manage waqf land. Financing is an important in empowering waqf land so that it becomes a productive waqf. Waqf based sukuk is an innovation in empowering waqf assets to be productive. While waqf funds have the capacity to get income as sharia financial social activities in the form of sukuk products. The integration between sukuk and waqf is an interesting innovation in Islamic finance. Sukuk has potential as an instrument to mobilize funds, while waqf have capacity to obtain income from productive financial activities.

The methodology in this study is an exploratory method which is carried out through a literature study on sukuk, waqf, and explore studies from previous research on how to optimize waqf with sukuk. Data collection techniques using literature studies that have relevance to the issues to be discussed. In this waqf asset optimization study, data processing is only descriptive qualitative analysis. The results of this study are optimization of waqf assets by issuing waqf sukuk at least are four parties involved. There are Indonesian Waqf Board (BWI) as Nadzir, Developer, Special Porpose Vehicle (SPV) as sukuk issuer, Investor. Sukuk and waqf are different instruments but it collaborated into one through waqf sukuk with obtaining greater benefit value. Sukuk is built on ijarah contracts which have a business nature, waqf is built on social contracts and no returns.

Banyaknya tanah wakaf yang tidak diberdayakan secara produktif diakibatkan oleh ketiadaan dana untuk memberdayakan atau mengelola tanah wakaf tersebut. Pembiayaan menjadi faktor penting dalam pemberdayaan tanah wakaf agar menjadi wakaf yang produktif. Sukuk berbasis wakaf merupakan inovasi dalam memberdayakan asset wakaf untuk di produktifkan. Sementara dana wakaf mempunyai kapasitas untuk mendapatkan income sebagai aktivitas sosial keuangan syariah dalam bentuk produk sukuk. Integrasi antara sukuk dan wakaf adalah inovasi yang menarik dalam keuangan islam. Sukuk berpotensi sebagai instrument untuk memobilisasi dana, sementara wakaf memiliki kapasitas untuk mendapatkan income dana aktifitas keuangan yang produktif.

Metodologi yang digunakan pada penelitian ini adalah metode eksploratif yang dilaksanakan melalui pendekatan studi literatur tentang sukuk, wakaf, serta menggali kajian-kajian dari penelitian sebelumnya tentang bagaimana mengoptimisasikan wakaf melalui sukuk. Tehnik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan yang memiliki relevansi dengan permasalahan yang akan dibahas. Pada penelitian optimalisasi asset wakaf ini, pengolahan data hanya ditujukan pada analisis data secara deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah Optimalisasi asset wakaf dengan menerbitkan sukuk wakaf sekurang-kurangnya ada empat pihak yang terlibat yaitu Badan Wakaf Indonesia (BWI) selaku nadzir, Developer, Special Porpose Vehicle (SPV) selaku penerbit sukuk, Investor. Sukuk dan wakaf adalah dua instrument yang berbeda namun dikolaborasikan menjadi satu melalui sukuk wakaf dengan tujuan untuk memperoleh nilai maslahat yang lebih besar. Sukuk yang dibangun atas akad ijarah yang memiliki sifat bisnis, sementara wakaf yang dibangun atas akad yang bersifat sosial, tidak adanya imbal hasil.

Keywords: Aset, Wakaf, Sukuk Wakaf

PENDAHULUAN

Wakaf di Indonesia dikenal dan dilaksanakan oleh umat Islam sejak agama Islam masuk ke Indonesia yang juga menjadi salah satu penunjang pengembangan agama dan masyarakat Islam. Masalah wakaf khususnya perwakafan tanah milik, jika dikaitkan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria adalah sangat penting, sehingga kemudian perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, tentang Perwakafan Tanah Milik yang kemudian dikuatkan dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004, tentang

Wakaf dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006, sebagai aturan pelaksanaannya, sehingga wakaf tanah dapat digunakan sebagai salah satu sarana pengembangan penghidupan beragama dan bermasyarakat dan semakin luas dan kongkrit, khususnya bagi umat Islam dalam rangka mencapai kesejahteraan materiil dan spritual menuju masyarakat adil dan Makmur (Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haki, 2003).

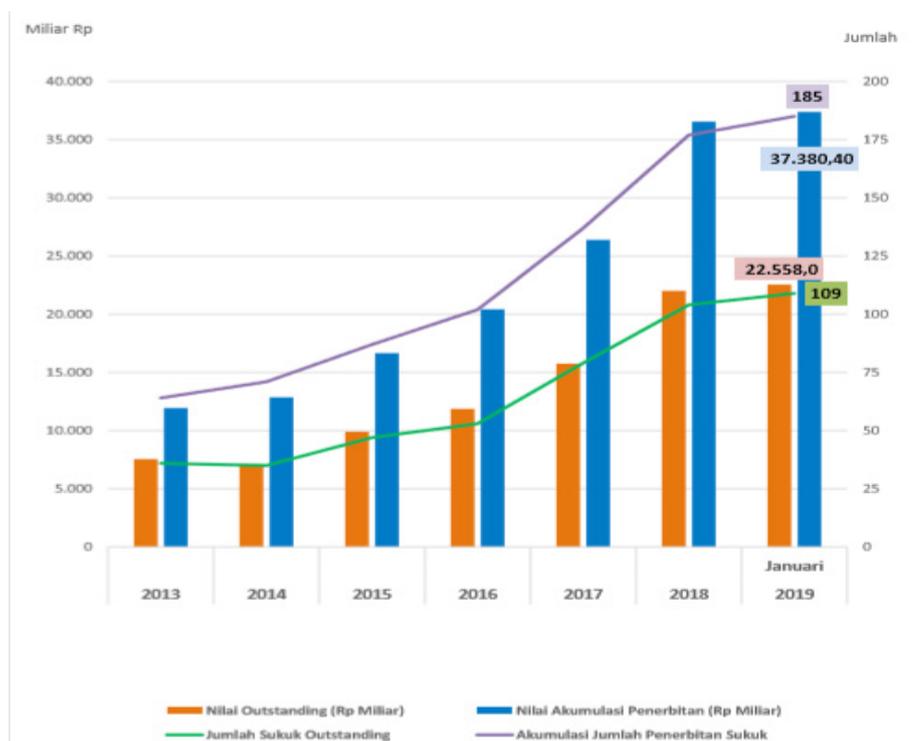
Wakaf memainkan peran ekonomi dan sosial yang sangat penting dalam sejarah islam, wakaf berfungsi sebagai sumber

Tabel 1. Data Tanah Wakaf Seluruh Indonesia (BWI, 2016)

No	Provinsi	Jumlah	Sertifikat Wakaf		Luas Total (M2)
			Sudah	Belum	
1	Nanggroe Aceh Darussalam	24.898	13.730	11.168	767.869.011,58
2	Sumatera Utara	16.280	7.761	8.519	36.035.460,00
3	Sumatera Barat	6.643	4.420	2.223	212.212.380,00
4	Sumatera Selatan	6.394	3.521	2.873	380.456.227,29
5	Riau	8.152	2.641	5.691	1.183.976.528,00
6	Jambi	5.918	3.785	2.133	13.516.703,00
7	Bengkulu	2.759	1.869	890	7.122.171,22
8	Lampung	14.591	8.372	6.219	22.990.814,00
9	Bangka Belitung	1.133	779	354	3.243.060,00
10	Kepulauan Riau	1.187	326	861	1.066.799,00
11	DKI Jakarta	7.422	4.623	2.799	3.013.640,00
12	D.I. Yogyakarta	8.547	8.051	496	2.933.943,00
13	Jawa Barat	74.860	45.873	28.987	116.662.017,81
14	Jawa Tengah	103.294	82.641	20.653	163.169.706,97
15	Jawa Timur	74.429	54.193	20.236	58.239.272,20
16	Banten	20.089	11.049	9.040	39.322.270,00
17	Bali	1.399	1.132	267	13.990.000,00
18	Kalimantan Barat	4.467	2.257	2.210	27.544.360,00
19	Kalimantan Tengah	2.642	1.631	1.011	5.778.500,00
20	Kalimantan Selatan	9.265	7.582	1.683	58.239.272,20
21	Kalimantan Timur	3.423	772	2.651	13.984.104,00
22	Sulawesi Utara	887	420	467	1.905.272,70
23	Sulawesi Tenggara	2.386	1.516	870	5.225.958,00
24	Sulawesi Tengah	3.173	2.051	1.122	165.042.816,23
25	Sulawesi Selatan	10.440	5.486	4.954	1.029.030.278,00
26	Sulawesi Barat	2.448	571	1.877	3.251.700,00
27	Papua	346	142	204	694.466,00
28	Papua Barat	338	105	233	591.117,00
29	Nusa Tenggara Timur	1.272	1.047	225	5.311.787,00
30	Nusa Tenggara Barat	12.105	7.031	5.074	25.816.325,00
31	Maluku	1.215	449	766	5.006.359,00
32	Maluku Utara	1.489	605	543	30.223.191,00
33	Gorontalo	1.877	729	1.148	1.663.350,00
Jumlah		435.768	287.160	148.447	4.359.443.170,00

Sumber : Badan Wakaf Indonesia (2016)

Gambar.1. Perkembangan Sukuk di Indonesia (OJK, 2019)



Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, (2019)

pembiayaan bagi masjid-masjid, sekolah-sekolah, pengkajian dan penelitian, rumah-rumah sakit, pelayanan sosial dan pertahanan (Anwar, 2017). Wakaf di Indonesia berpotensi untuk bisa dikembangkan lebih produktif dengan melalui sukuk wakaf. Kementerian keuangan, OJK, dan BWI sudah banyak melakukan kajian mengenai optimalisasi asset wakaf. Selama ini masyarakat mengetahui asset wakaf hanya berupa tanah untuk dibangun sebuah tempat ibadah maupun lembaga sosial. Sementara wakaf tanah ini bisa dioptimalkan melalui sukuk wakaf dan sebagai underlying asetnya menggunakan wakaf tanah tersebut.

Badan Wakaf Indonesia mencatat pada tahun 2019, potensi wakaf di Indonesia luar biasa. Terutama, karena jumlah penduduk Indonesia yang kini mencapai sekitar 267 juta jiwa dan 87% beragama islam atau sekitar 230 juta. Indonesia saat ini setidaknya ada 4,2 miliar meter persegi tanah wakaf. Sebagian tanah wakaf sebatas digunakan untuk pembangunan masjid, mushala, sekolah, pesantren, tempat pemakaman. Padahal potensi tanah wakaf bisa dijadikan asset komersial, seperti pembangunan rumah

sakit, perkantoran, minimarket, lapangan futsal. Sehingga, sifatnya bisa mendapatkan keuntungan melalui akad sewa atau akad ijarah (BWI, 2019).

Tanah wakaf begitu banyak di Indonesia secara kuantitas, tapi belum maksimal secara kualitas pemberdayaanya. Mengingat masih banyaknya tanah wakaf yang terbengkalai karena kurangnya dana serta pembinaan kepada para pengelolaanya. Hal tersebut menyebabkan banyaknya tanah wakaf yang tidak produktif dan bahkan dibiarkan saja. Dari banyaknya masalah tanah wakaf yang tidak produktif pada awal 2017 Bank Indonesia bekerjasama dengan Kementerian BUMN, Kementerian Keuangan, Badan Wakaf Indonesia (BWI), dan perwakilan BUMN meluncurkan model *sukuk linked wakaf* yang merupakan inovasi untuk mengoptimalkan pemanfaatan asset wakaf dengan sukuk (Anik, dkk, 2017).

Untuk melakukan penghimpun dana wakaf perlu adanya mobilisasi efektif dan empiris yang mudah dalam pelayanan dan administrasi atau dengan model dana abadi ditujukan kepada lembaga sosial maupun

BWI berupa wakaf tunai. Untuk saat ini model donasi yang lebih familiar di masyarakat yang di dalamnya ada wujud partisipasi sosial, religious serta adanya praktek gotongroyong. BWI menerima berapapun donasi yang dikhususkan untuk wakaf.

Perlu adanya kerjasama BWI (Badan Wakaf Indonesia) dan perbankan syariah untuk mengoptimalkan nilai wakaf dengan sukuk wakaf. Nazir yaitu pengelola wakaf tidak bisa menerbitkan instrumen keuangan syariah. Selanjutnya, mengandeng investor untuk menginvestasikan dalam pembangunan di atas tanah wakaf. Dikarenakan tantangan pengelolaan wakaf saat ini adalah permodalan. Ketersediaan modal yang belum memadai untuk memproduktifkan tanah wakaf menjadi salah satu hambatan dalam perkembangan wakaf.

Pada awalnya sukuk telah dimulai dari negara muslim lain salah satunya Bahrain yang pada tahun 1999 memfatwakan bolehnya negara menerbitkan sukuk ijarah untuk membiayai belanja negara. Dengan diterbitkannya sukuk ijarah tersebut Bahrain dapat mengumpulkan dana sebanyak 10 Miliar US Dolar. (Erwandi 2015). Pernyataan kesesuaian syariah atas Cash Waqf Linked Sukuk serta surat Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. B-816/DSN-MUI/XI/2018, menyatakan bahwa skema cash waqf linked sukuk tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Dari pemanfaatan akad sukuk yang berkembang di Indonesia difungsikan untuk memberdayakan banyaknya tanah wakaf tidak produktif, maka perlu adanya integrasi konsep wakaf dengan konsep sukuk. Konsep wakaf harus berkembang dengan produktif dan dengan konsep akad yang tidak diharamkan dalam islam sekaligus berlandaskan syariah.

Portofolio keuangan seperti sukuk ini dapat dijadikan sebagai wadah untuk menginvestasikan dana wakaf, seperti yang telah dilakukan di Social Investment Bank Ltd. (SIBL) Bangladesh untuk pembangunan perangkat wakaf (*Waqf Properties Development Bond*) (Abdul Mannan, 1987). Model pengembangan wakaf di Singapura juga menggunakan pembiayaan sukuk musyarakah untuk membiayai pembangunan *Beach Road* dan *Bancellon Street* (Norhaiza, dkk, 2007).

Integrasi antara sukuk dan wakaf adalah inovasi yang menarik dalam keuangan islam. Sukuk berpotensi sebagai instrument untuk memobilisasi dana, sementara wakaf memiliki kapasitas untuk mendapatkan income dana aktifitas keuangan yang produktif. Karena itu, kolaborasi antara sukuk dan wakaf dapat menjadi inovasi dalam menyediakan pembiayaan berbiaya rendah untuk menjalankan keberlanjutan ekonomi.

Penelitian ini membahas tentang bagaimana optimalisasi asset wakaf melalui sukuk wakaf dan bagaimana memproduktifkan asset wakaf melalui sukuk wakaf, dengan harapan dapat mendukung optimalisasi asset wakaf ke arah yang lebih produktif sekaligus sebagai tantangan untuk meningkatkan kesadaran akan solidaritas sosial.

STUDI LITERATUR

Penelitian (Siska, dkk, 2013) melakukan penelitian atas aspek hukum pengembangan wakaf berbasis sukuk, dengan hasil penelitian kedudukan hukum wakaf berbasis sukuk memiliki dua tujuan akad berbeda yaitu akad tabarru dan tijaroh, yang digabungkan dalam rangka menghadirkan maslahat yang lebih besar. Mekanisme wakaf berbasis sukuk untuk pemberdayaan tanah tidak produktif di Indonesia belum ada regulasi yang mendasar bentuk akad yang akan digunakan. Kedudukan hukum wakaf berbasis sukuk jika dibangun diatas sukuk ijarah yang hampir serupa bai-al wafa menurut jumhur ulama diharamkan, kecuali mazhab Hanafi yang membolehkannya.

Penelitian (Syafrudin, 2010) hasil penelitian Peranan wakaf tunai sebagai alternatif mekanisme redistribusi ekonomi, setidaknya ada dua peranan yang menentukan dalam realsisasinya. Peranan pertama, negara mempunyai peranan yang krusial. Negara dapat menyerahkan "lahan nganggur" secara terang-terangan dan legal sebagai "wakaf". negara/pemerintah menciptakan ataupun menguatkan sistem wakaf dengan cara membina, mengawasi, dan mencatat pemasukan dan pengeluaran dari sistem wakaf tersebut.

Penelitian (Kholid, dkk, 2007) Penerimaan asset wakaf dari wakif menciptakan masalah ketahanan dalam kontribusi wakaf.

Karena Lembaga wakaf perlu menciptakan proyek-proyek yang memberikan profit untuk membiayai sektor-sektor dasar yang dibutuhkan masyarakat. Dalam hal ini, yang diusulkan berupa sukuk al-intifa'a dengan akad ijarah. Peran sukuk al-intifa'a sebagai instrument keuangan sangat penting dan cocok dalam meningkatkan pendapatan proyek.

(Dian, dkk, 2002) Penelitian ini mencoba menawarkan model manajemen wakaf uang berupa *system dynamic models*. Didalam penelitian mengungkapkan potensi wakaf uang sebagai inovasi instrument keuangan islam untuk mengurangi kemiskinan di Indonesia. Menekankan pada manajemen keuangan terutama dalam meningkatkan dan menginvestasikan dana wakaf uang.

(Bayinah, 2013) Penelitian ini mencoba memberikan inspirasi dengan jalan mengeksplorasi bagaimana mengelola wakaf secara produktif melalui optimalisasi investasi agar dapat mendorong percepatan pembangunan ekonomi Indonesia, yang saat ini menurut data Biro Pusat Statistik (BPS) tercatat sebanyak 30 Juta penduduk Indonesia dikategorikan miskin.

LANDASAN TEORI

Wakaf

Kata "wakaf" dalam bahasa Indonesia berasal dari kata Arab *al-waqf*, yang berarti menahan atau menghentikan. Kata lain yang sering digunakan sinonim dengan wakaf adalah *al-hubus* (jamaknya *al-ahbas*), yang berarti sesuatu yang ditahan atau dihentikan, maksudnya ditahan pokoknya dan dimanfaatkan hasilnya di jalan Allah. Kata "wakaf" dalam hukum islam mempunyai dua arti: Arti kata kerja, ialah tindakan mewakafkan, dan arti kata benda, yaitu obyek tindakan mewakafkan. (Syamsul, 2007)

Wakaf produktif merupakan pemberdayaan wakaf yang ditandai dengan ciri utama, yaitu: pola manajemen wakaf harus terintegrasi, asas kesejahteraan nadzir, asas transformasi dan tanggung jawab. (Mubarok, 2008) Sehingga bisa dikatakan bahwa wakaf produktif adalah pengelolaan wakaf secara profesional untuk meningkatkan maupun menambah manfaat atas wakaf yang diproduktifkan.

Wakaf selama ini masih dipahami oleh sebagian besar masyarakat Indonesia hanya terbatas berbentuk wakaf tanah milik sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik. Selama lebih dari 20 tahun (Fahmi, 2010), hal ini telah membudaya dan mengakar pada pemahaman masyarakat.

Meskipun demikian pengelolaan wakaf secara produktif masih mengundang banyak tanya dan keraguan di kalangan masyarakat mengenai masalah-masalah yang timbul karenanya dan menggerus 'keabadian' wakaf yang biasa dipersyaratkan. Seperti bagaimana bila asset wakaf tidak berkembang disebabkan karena menumpuknya dana (*idle fund*), turunnya nilai uang karena inflasi, dan hilangnya asset wakaf karena salah urus (*mismanagement*) (Rozalinda, 2012).

Pemberdayaan tanah wakaf yang produktif dimulai dengan pembiayaan tanah wakaf tersebut. Banyaknya tanah wakaf yang tidak dapat diberdayakan secara produktif diakibatkan oleh ketiadaan dana untuk memberdayakan atau mengelola tanah wakaf tersebut. Pembiayaan menjadi faktor penting dalam pemberdayaan tanah wakaf agar menjadi wakaf yang produktif. Pembiayaan merupakan muqaddimatul wajib dari pengelolaan atau investasi tanah wakaf, dengan kata lain proses investasi tanah wakaf menuntut adanya usaha pembiayaan terlebih dahulu atas harta wakaf tersebut. Menurut Monzer Kahf, para ulama terdahulu telah memikirkan model-model pembiayaan wakaf tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pembiayaan merupakan hal penting yang harus dipikirkan nazhir sebelum melakukan pengelolaan dan pengembangan asset wakaf. (Mudzir, 2008)

Dasar Hukum Waqaf

QS. Ali Imran : 92

"Kamu sekali-kali tidak sampai kepada kebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sehahagian harta yang kamu cintai. dan apa saja yang kamu nafkahkan Maka Sesungguhnya Allah mengetahuinya".

Dalam ayat ini terdapat anjuran untuk melakukan infak secara umum terhadap sebagian dari apa yang dimiliki seseorang, dan

termasuk ke dalam pengertian umum infak menurut jumbuh ulama adalah melalui wakaf.

Hadist

Dari Ibnu Umur r.a. (dilaporkan) bahwa 'Umar Ibn al-Khattab memperoleh sebidang tanah di Khaibar, lalu beliau datang kepada Nabi Saw untuk minta instruksi beliau tentang tanah tersebut. Katanya: Wahai Rasulullah, saya memperoleh sebidang tanah di Khaibar yang selama ini belum pernah saya peroleh harta yang lebih berharga dari saya dari padanya. Apa instruksimu mengenai harta itu? Rasulullah bersabda: Jika engkau mau, engkau dapat menahan pokoknya (melembagakan bendanya) dan menyedekahkan manfaatnya. [Ibnu Umar lebih lanjut] melaporkan: Maka Umar menyedekahkan tanah itu dengan ketentuan tidak boleh dijual, dihibahkan atau diwariskan. Ibnu Umar berkata: Umar menyedekahkannya kepada orang fakir, kaum kerabat, bidak belian, sabilillah, ibn sabil dan tamu. Dan tidak dilarang bagi orang yang menguasai tanah wakaf itu (mengurus) untuk makan dari hasilnya dengan cara baik (sepantasnya) atau makan dengan tidak bermaksud menumpuk harta. [HR Bukhari]. (Muslim, 2006)

Hukum

Dalam hukum Indonesia sumber-sumber pengaturan wakaf antara lain meliputi PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, Permendagri No. 6 Tahun 1977 tentang Tata Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik, Permenag No. 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, dan berbagai surat keputusan Menag dan Dirjen Binbaga Islam Departemen Agama, serta Kompilasi Hukum Islam di Indonesia (KHI). Yang lebih penting di atas semua itu adalah UndangUndang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Perwakafan. Dalam pasal 70 ditegaskan bahwa semua peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perwakafan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan UndangUndang ini.

Rukun Wakaf

Adapun rukun wakaf menurut ulama Hanafiyah hanya Sighah (ikrar atau akad) saja. Adapun sebagian besar ulama

Malikiyah, Syafi'iyah, Zaidiyah, dan Hanabilah berpendapat bahwa rukun wakaf ada empat, yaitu al-Wakif (orang yang berwakaf), al-Mauqūf 'alaih (tujuan atau tempat wakaf), al-Māl al-Mauqūf (harta yang di wakafkan), al-Sighah (ikrar atau akad) (Al-Kabisi, 2004).

Sukuk Waqaf

Berdasarkan fatwa DSN-MUI No.32/DSN-MUI/IX/2002: surat berharga syariah adalah surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh emiten kepada pemegang sukuk berupa bagi hasil/fee/margin serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo.

Sukuk punya potensi yang cukup tinggi sebagai instrumen untuk memobilisasi dana keuangan syariah, karena merupakan salah satu instrument pembiayaan jangka panjang dan menjadi alternatif memperoleh dana investasi proyek. Sementara dana wakaf mempunyai kapasitas untuk mendapatkan income sebagai aktivitas sosial keuangan syariah dalam bentuk produk sukuk. Instrumen keuangan syariah, dan instrumen keuangan syariah menjadi bagian penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional. Instrumen ini cukup efektif dalam mengurangi tingkat kemiskinan atau mengatasi ketidak setaraan pendapat dalam mensejahterahkan ekonomi dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, dan memperdayakan peningkatan masyarakat rendah dan membuka akses dalam dunia bisnis. (beritasatu.com)

Sukuk berbasis wakaf merupakan sebuah inovasi dalam memberdayakan banyaknya asset wakaf yang tidak produktif di Indonesia. Karena pada hakekatnya wakaf seharusnya terus berkembang dan menghasilkan manfaat tanpa mengurangi inti dari asset awal wakaf. Wakaf berbasis sukuk berdiri dari 2 akad yang berbeda yaitu: pertama, wakaf. Wakaf yang dibangun atas akad yang bersifat sosial, tidak adanya imbal hasil yang bersifat materi yang diharapkan untuk wakif melainkan mengharapakan semata-mata ridha Allah SWT dan kemaslahatan hasil wakaf untuk umat yang dikelola melalui nadzir. Kedua, sukuk. Sukuk yang dibangun diatas akad ijarah yang memiliki sifat bisnis. Dari kedua tujuan akad yang berbeda dari wakaf berbasis sukuk

dikolaborasikan demi nilai maslahat yang lebih besar (Siska, 2013).

METODOLOGI

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode eksploratif yang dilaksanakan melalui pendekatan studi literatur tentang sukuk, wakaf, serta menggali kajian-kajian dari penelitian sebelumnya tentang bagaimana mengoptimalkan wakaf melalui sukuk. Sehingga diharapkan paper ini dapat lebih memberikan acuan implementasi pengoptimalisasian sukuk berbasis wakaf di Indonesia .

Teknik pengumpulan data menggunakan Studi kepustakaan (*library research*) yaitu jenis penelitian yang data-datanya diperoleh dari buku, kitab, majalah, surat kabar, jurnal dan catatan lainnya yang memiliki relevansi dengan permasalahan yang akan dibahas. Pada penelitian optimalisasi asset wakaf ini, pengolahan data hanya ditujukan pada analisis data secara deskriptif kualitatif, di mana materi atau bahan-bahan terkait wakaf dan sukuk selanjutnya akan dipelajari sekaligus dianalisis, sehingga dapat diketahui kesesuaian, pemanfaatan dan gagasan-gagasan baru.

Pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Soerjono, 2001). Penelitian yuridis normatif ini, data yang diperlukan berupa data sekunder atau data kepustakaan dan dokumen yang berupa bahan-bahan pendukung, seperti data-data diperoleh dari buku, kitab, majalah, surat kabar, jurnal dan catatan lainnya yang memiliki relevansi dengan permasalahan yang akan dibahas.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Melihat potensi tanah wakaf, maka bisa dijadikan prioritas untuk menggunakan tanah wakaf lebih bermanfaat dengan tujuan meningkatkan pendidikan, sosial, ekonomi. Dari tanah wakaf mampu memberikan nilai tambah bagi Lembaga wakaf. Maka

langkah awal yang dilakukan yaitu mengelola tanah wakaf dengan keperluan sosial dan pendidikan. Sementara tanah yang lain untuk pengembangan melalui optimalisasi tanah wakaf dengan pengelolaan tanah wakaf secara produktif.

Sukuk dan wakaf adalah dua instrument yang berbeda namun dikolaborasikan menjadi satu melalui sukuk wakaf dengan tujuan untuk memperoleh nilai maslahat yang lebih besar. Sukuk yang dibangun atas akad ijarah yang memiliki sifat bisnis, sementara wakaf yang dibangun atas akad yang bersifat sosial, tidak adanya imbal hasil.

Sukuk wakaf yang ditujukan merupakan sukuk berlandaskan akad ijarah, karena ijarah memiliki fleksibilitas dan potensi bagus, karakteristik ijarah yaitu pemegang sukuk bersama-sama menanggung risiko atas asset, biaya yang berhubungan dengan kepemilikan dan hasil dari uang sewa dibagikan kepada pemegang sukuk. Munculnya biaya tambahan atau biaya tak terduga atas asset yang disewakan sekaligus adanya kemungkinan terjadinya kegagalan dan keuntungan tetap absolut, meskipun banyak beberapa investor menanggapi bahwa keuntungan tetap absolut bertentangan dengan *sistem finansial islamik*.

Optimalisasi asset wakaf dengan menerbitkan sukuk wakaf sekurang-kurangnya ada empat pihak yang terlibat yaitu Badan Wakaf Indonesia (BWI) selaku nadzir, Developer, Special Purpose Vehicle (SPV) selaku penerbit sukuk, Investor. Pembangunan dilakukan di atas tanah wakaf yang dikelola oleh nadzir dengan konsep underlying asset sebagai jaminan kepada investor yaitu berupa tanah wakaf yang akan di produktifkan. Penerbitan sukuk dapat menggunakan asset wakaf sebagai underlying asset selama memenuhi beberapa prinsip: Pertama, Sepanjang pengelolaannya bisa untuk mempertahankan keawetan harta wakaf itu. Kedua, penerbitan sukuk akan memberi manfaat baik bagi kepentingan publik. Ketiga, selama tidak akan memberikan keuntungan tertentu kepada orang atau pihak tertentu (Respati, 2020).

Skema yang ditawarkan dalam pembahasan ini adalah sukuk wakaf berdasarkan akad ijarah, yaitu hampir mirip dengan sukuk ijarah dan sukuk Al Intifa'a.

sukuk Al Intifa'a terdapat aset pendukung yang mendasari diterbitkannya sukuk tersebut. Underlying Asset yang dimaksud disini tidaklah berbentuk aktiva berwujud, melainkan dalam bentuk manfaat atas aset tersebut. Al Intifa'a yang dimaksud memiliki arti mengambil manfaat, yaitu manfaat dari aset yang dijadikan sebagai Underlying Asset pada penjualan sukuk. Jadi investor atau pemegang sukuk memiliki hak atas penggunaan manfaat aset penerbit sukuk, namun tidak memiliki hak untuk memiliki aset tersebut, sukuk ijarah yang melambangkan kepemilikan atas manfaat dari aset (bukan wujud aset), yaitu dengan skema sebagai berikut :

Pertama, Nadzir atau pengelola asset wakaf memerlukan dana tunai, kemudian membuat kontrak sukuk ijarah dengan SPV yang sebelumnya dilakukan pendataan bekerjasama dengan pihak BWI, Kemenkeu, BUMN, dan BI.

Kedua, kemudian wali amanat sebagai mediator antara Nadzir dengan investor yang disebut *Special Purpose Vehicle* disingkat SPV menyerahkan sukuk ijarah kepada investor, investor membayar tunai.

Ketiga, Selanjutnya SPV membiayai pengembangan asset wakaf tersebut (*underlying asset*) untuk dibangun fasilitas public baik sekolah, rumah sakit, hotel atau bentuk lain yang memberikan manfaat untuk semua pihak dan memberikan manfaat materil selama masa pengembangan dan sewa perusahaan dalam hal ini pengembang (BUMN) membayar uang sewa kepada investor dan sebagian kepada nadzir melalui SPV.

Keempat, pada saat jatuh tempo asset wakaf tersebut kembali pada nadzir secara pengelolaan dibantu oleh lembaga terkait melalui SPV (Sulistiani, 2013).

Selain skema diatas bisa menggunakan skema dari sukuk wakaf yaitu Badan Wakaf Indonesia menyewakan wakaf tanah kepada Developer, developer membangun bangunan dengan tujuan bangunan tersebut bisa diproduktifkan setelah masa sewa. Setelah Developer selesai membangun bangunan maka menunjuk SPV untuk menerbitkan Sukuk Wakaf. Tanah wakaf sebagai underlying asset. Sukuk wakaf diperjualkan kepada masyarakat yaitu bagi investor yang hendak

berinvestasi dengan jangka waktu panjang. Setelah pembangunan selesai maka Developer akan menyelesaikan masa sewa kepada Badan Wakaf Indonesia dengan cara menyerahkan penuh bangunan yang telah dibangun. Jadi, pembayaran kepada Badan Wakaf Indonesia tidak dilakukan tiap bulan atau tiap tahun melainkan secara utuh dalam bentuk bangunan, setelah bangunan selesai.

KESIMPULAN

Sukuk punya potensi yang cukup tinggi sebagai instrumen untuk memobilisasi dana keuangan syariah, karena merupakan salah satu instrument pembiayaan jangka panjang dan menjadi alternatif memperoleh dana investasi proyek. Sementara dana wakaf mempunyai kapasitas untuk mendapatkan income sebagai aktivitas sosial keuangan syariah dalam bentuk produk sukuk. Instrumen keuangan syariah, dan instrumen keuangan syariah menjadi bagian penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional.

Sukuk wakaf yang ditujukan merupakan sukuk berlandaskan akad ijarah, karena ijarah memiliki fleksibilitas dan potensi bagus, karakteristik ijarah yaitu pemegang sukuk bersama-sama menanggung risiko atas asset, biaya yang berhubungan dengan kepemilikan dan hasil dari uang sewa dibagikan kepada pemegang sukuk.

DAFTAR PUSTAKA

- Arif, Syafrudin, 2010. *Wakaf Tunai Sebagai Alternatif Mekanisme Redistribusi Keuangan Islam*, Jurnal Ekonomi Islam La Riba.
- Anwar, Syamsul, 2007. *Studi Hukum Islam Kontemporer*, RM Books, Jakarta.
- Bayinah, Ai Nur, 2013. *Exploring and Empowering Waqf Investment Toward an Acceleration of Economic Development in Indonesia*, Conference Proceedings, Annual International Conference on Islamic Studies (AICIS XII).
- Chapra, Umer. 2000. *Islam dan Tantangan Ekonomi*, Gema Insani Pres, Jakarta.
- Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam dan Penyelenggaraan Haki, 2003. *Perkembangan Pengelolaan Wakaf di Indonesia*, Proyek Pengelolaan Zakat dan Wakaf, Jakarta.

- Iin Emy Prastiwi, Anik, 2017. *Perkembangan Instrumen Sukuk dalam Mendukung Pembangunan Infrastruktur*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam Surakarta, Vol.3 No.3.
- Kholid, Muhammad,. Raditya Sukmana dan Kamal Abdul Kareem Hassan, 2007, *Waqf through Sukuk Al-Intifa'a : A Proposed Generic Model*, Paper presented to a conference "Research and Development: The Bridge between Ideals and Realities". IIUM International Conference on Islamic Banking and Finance, April 24, 2007.
- Masyita, Dian, dkk., 2002. *A Dynamic Model for Cash Waqf Management as One of The Alternatif Instrument for the Poverty Allevation in Indonesia*. Lihat juga Dian Masyita, *Preliminary Implementation Model Design of Cash Waqf Certificatte as Alternative Instrument for Poverty Allevation in Indonesia using System Dynamics Methodology*. Thesis, ITB.
- Medias, Fahmi, 2010. *Wakaf Produktif dalam Perspektif Ekonomi Islam*, Jurnal Ekonomi Islam La_Riba, Volume IV, No. 1.
- Miles, Matthew B. dan A. Michael Huberman, 1992. *Analisa Data Kualitatif, Buku tentang Sumber Metode-metode Baru*, UI Press, Jakarta.
- Muslim, "Shahih Muslim", (Mesir: Dar al-Fikr al-Mu'ashir, t.t), Juz 8, hal. 407.2006
- Nasution, S., *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, 1998. Tarsito, Bandung.
- Rozalinda, 2012. *Manajemen Risiko Investasi Wakaf Uang*, Jurnal ISLAMICA, Vol. 6 No. 2.
- Sulistiani, Siska Lis, dkk., 2013. *Analisis hukum Islam terhadap pengembangan wakaf berbasis sukuk untuk pemberdayaan tanah yang tidak produktif di Indonesia*, Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan, Universitas Islam bandung.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Tarmizi, Erwandi, 2015. *Harta Haram Muamalat Kontemporer*. Berkat Mulia Insani Publishing, Bogor.
- Qohaf, Mudzir, 2008. *Manajemen Wakaf Produktif*, Khalifa Pers, Jakarta.
- Sumber Online:
www.badanwakafindonesia.com/cash-waqf-link-sukuk, 18 Mei 2019.
www.bwi.or.id 10 juli 2008.
www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik Januari 2019
www.market.bisnis.com/ojk-kaji-penerbitan-sukuk-wakaf-guna-optimalisasi-aset, 13 Januari 2019