

# **SUKUK BERBASIS WAKAF: Suatu Kajian Hukum dan Keuntungan Ekonomis di Indonesia**

**Khoiruddin, M.S.I.**

Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung  
Jl. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung  
Email: khoiruddin@radenintan.ac.id

## **Abstrak**

Banyak harta wakaf, khususnya di Indonesia, realitanya adalah *idle asset* (tidak produktif). Tanah wakaf hanya dipergunakan untuk kuburan, masjid, dan pesantren. Jika diberdayakan ribuan masjid dan pesantren dapat dibangun dari keuntungan wakaf tersebut. Salah satu cara pemberdayaan harta wakaf agar berdaya dan menguntungkan adalah mengintegrasikan wakaf dengan sukuk (sukuk berbasis wakaf). Penerbit sukuk bisa dari berbagai pihak pelaku pasar, bahkan swasta. Aset wakaf dijadikan sebagai *underlying asset sukuk*. Sukuk berbasis wakaf ini bisa dimanfaatkan untuk banyak hal, seperti pembangunan pasar, rumah sakit, gedung perkantoran, dll. Dalam praktiknya di Indonesia belum ada aturan yang mengaturnya, baik dari segi kehalalan (fatwa) maupun payung hukum positif.

**Keywords:** sukuk, wakaf, hukum.

## **A. Pendahuluan**

Disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No: 32/DSN-MUI/IX/2002, bahwa Obligasi Syariah (sukuk) adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan emiten kepada pemegang obligasi syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil/margin/fee serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo.

Dari sisi pasar modal sendiri, penerbitan *sukuk* sesungguhnya muncul sehubungan dengan berkembangnya lembaga-lembaga keuangan syariah, seperti asuransi syariah, dana pensiun

syariah, reksa dana syariah, dan lembaga-lembaga lain, yang membutuhkan alternatif penempatan investasi. Bahkan produk syariah, seperti sukuk, dapat dinikmati dan digunakan siapa pun, sesuai falsafah syariah yang sudah seharusnya memberi manfaat (maslahat) kepada seluruh semesta alam. Investor konvensional akan tetap bisa berpartisipasi dalam sukuk syariah, jika dipertimbangkan bisa memberi keuntungan kompetitif, sesuai profil risikonya, dan juga likuid. Sementara obligasi konvensional, investor base-nya justru terbatas karena investor syariah tidak bisa ikut ambil bagian disitu.

Walaupun perkembangan akan sukuk sendiri belum begitu pesat masih menunjukkan 16,18%, namun harapannya ke depan, peran sukuk ini diperkirakan

akan semakin signifikan di Indonesia. Dengan adanya instrumen pasar modal syariah berupa sukuk ini diharapkan selain dapat berperan dalam menumbuhkan perekonomian nasional, sukuk juga dapat menjadi sarana berinvestasi yang dapat memberikan keuntungan ekonomis yang real bagi masyarakat. Inovasi-inovasi pun dapat dikembangkan, salah satunya adalah “sukuk berbasis wakaf”.

Inisiator dari peluncuran sukuk berbasis wakaf ini adalah Bank Indonesia, Badan Wakaf Indonesia dan Kementerian Keuangan. Peluncuran sukuk ini karena ada peluang besar memanfaatkan aset wakaf di Indonesia. Dimana aset tanah wakaf di Indonesia mencapai 414 juta hektare. Jika dinominalkan, nilainya mencapai Rp 2.050 triliun. Dari jumlah tersebut, 66,25 persen di antaranya sudah bersertifikat dan sisanya belum mengantongi sertifikat. Namun sangat disayangkan, mayoritas tanah wakaf ini adalah *idle asset*, dengan kata lain tidak produktif. Tanah wakaf hanya dipakai buat kuburan, masjid, dan pesantren. Jika diberdayakan dengan dibangun apartemen, ruko, mal, dan lain sebagainya, bisa disewakan berkali-kali lipat. Bahkan ribuan pesantren dapat dibangun dari keuntungan wakaf tersebut.

Walaupun sukuk ini merupakan instrumen investasi yang menjanjikan, akan tetapi masih banyak warga masyarakat yang tidak tahu, khususnya nazir (pengelola wakaf) atau ragu-ragu dan masih khawatir terhadap eksistensi sukuk sebagai instrumen investasi, khususnya sukuk berbasis wakaf, baik dari segi kehalalan, payung hukum

pelaksanaannya, maupun keuntungannya. Karena sejak diluncurkan oleh Bank Indonesia, Badan Wakaf Indonesia, dan Kementerian Keuangan, belum ada aturan yang mengaturnya, baik berupa Undang-Undang, peraturan menteri, maupun fatwa DSN-MUI. Oleh karena itu, dirasa masih sangat penting untuk dikaji dari berbagai aspeknya, terutama dari segi kehalalan, payung hukum, dan keuntungan bagi masyarakat, serta risiko yang mungkin timbul, dan juga kiat berinvestasi di dalam sukuk berbasis wakaf di Indonesia.

## **B. Pembahasan**

### **1. Pengertian Sukuk Berbasis Wakaf**

Sukuk (obligasi syariah) berbeda dengan obligasi konvensional. Semenjak ada konvergensi pendapat bahwa bunga adalah riba, maka instrumen-instrumen yang punya komponen bunga (*interest-bearing instruments*) ini keluar dari daftar investasi halal. Karena itu, dimunculkan alternatif yang dinamakan obligasi syariah. Di mana obligasi Syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan Emiten kepada pemegang Obligasi Syari'ah yang mewajibkan Emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang Obligasi Syari'ah berupa bagi hasil/margin/fee, serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo”.<sup>1</sup>

Pada awalnya, penggunaan istilah “obligasi syariah” sendiri dianggap kontradiktif. Obligasi sudah menjadi kata yang tidak lepas dari bunga sehingga

---

<sup>1</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 32/DSN-MUI/IX/2002.

tidak dimungkinkan untuk di-syariahkan. Namun sebagaimana pengertian bank syariah adalah bank yang menjalankan prinsip syariah, tetap menghimpun dan menyalurkan dana, tetapi tidak dengan dasar bunga, demikian juga adanya pergeseran pengertian pada obligasi.

Mulanya obligasi dikenal sebagai instrumen *fixed income* karena memberikan kupon dengan bunga tetap (*fixed*) sepanjang tenornya. Kemudian dikembangkan juga “obligasi dengan kupon bunga mengambang (*floating*)” sehingga bunga yang diterima pemegang obligasi tidak lagi tetap. Dalam hal obligasi syariah, kupon yang diberikan tidak lagi berdasarkan bunga, tetapi bagi hasil atau margin/fee.

Menarik untuk memperhatikan bahwa Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 32/DSN- MUI/IX/2002 tersebut memberikan pertimbangan awal bahwa obligasi yang selama ini (konvensional) didefinisikan masih belum sesuai dengan syariah. Karenanya, obligasi yang dibenarkan menurut syariah, yaitu obligasi yang berdasarkan prinsip syariah.

Pada perkembangan selanjutnya, obligasi dalam Islam dikenal dengan istilah “sukuk”. Sukuk merupakan istilah baru yang dikenalkan sebagai pengganti dari istilah obligasi syariah (*Islamic Bonds*). Sukuk adalah sertifikat yang menunjukkan nilai yang sama setelah penutupan *subscription*, penerimaan dari nilai atas sertifikat dan meletakkannya untuk digunakan sebagaimana rencana, pemilikan saham dan hak atas asset yang nampak, penggunaan dan jasa, dan *equity* atas

proyek yang disebutkan atau *equity* atas aktivitas investasi tertentu.<sup>2</sup>

Kata sukuk berasal dari bahasa Arab, yaitu merupakan jamak dari *Sakk*, bermakna akta atau sertifikat kepemilikan. Sumber lain menyebutkan, kata tersebut kemudian menjadi asal dari kata ‘*cheque*’ dalam bahasa Eropa yang berarti sebuah dokumen yang merepresentasikan sebuah kontrak (*contracts*) atau pengalihan kepemilikan (*conveyance of rights*), obligasi (*obligations*) atau kewajiban yang harus dipenuhi (*monies done*) berdasarkan prinsip syari’ah. Namun demikian, fakta historis menunjukkan bahwa sukuk merupakan produk yang digunakan secara luas pada abad pertengahan Islam untuk mentransfer kewajiban keuangan yang berasal dari perdagangan dan kegiatan komersial lainnya.<sup>3</sup>

Kata *sakk* tersebut dapat ditelusuri dengan mudah pada literatur Islam komersial klasik, dan menurut sejarah, secara umum biasa digunakan untuk perdagangan internasional di wilayah muslim pada abad pertengahan. *Sakk* ini digunakan oleh para pedagang pada masa itu sebagai dokumen yang menunjukkan kewajiban finansial yang timbul dari usaha perdagangan dan aktivitas komersial lainnya. Akan tetapi, sejumlah penulis Barat pada abad pertengahan memberikan kesimpulan bahwa kata *sakk* merupakan kata dari

---

<sup>2</sup> Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institution (AAOIFI), tahun 2002.

<sup>3</sup> Ismal, Rifki dan Khairunnisa Musari, *Sukuk Menjawab Resesi*, (Jurnal Ekonomia-Republika, 2009).

suara latin “*cheque*” atau ; *check*” yang biasanya digunakan pada perbankan kontemporer.

Sedangkan AAOIFI (*The Accounting and Auditing Organisation of Islamic Financial Institutions*) mendefinisikan sukuk sebagai sertifikat bernilai sama yang merupakan bukti kepemilikan yang tidak dibagikan atas suatu aset, hak manfaat, dan jasa-jasa atau kepemilikan atas proyek atau kegiatan investasi tertentu. Sukuk pada prinsipnya mirip seperti obligasi konvensional, dengan perbedaan pokok, antara lain berupa penggunaan konsep imbalan dan bagi hasil sebagai pengganti bunga, adanya suatu transaksi pendukung (*underlying transaction*) berupa sejumlah tertentu aset yang menjadi dasar penerbitan sukuk, dan adanya akad atau perjanjian antara para pihak yang disusun berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Selain itu, sukuk juga harus distruktur secara syariah agar instrumen keuangan ini aman dan bebas dari *riba*, *gharar*, dan *maysir*.<sup>4</sup>

Sedangkan sukuk berbasis wakaf ini merupakan integrasi wakaf dengan sukuk. Dalam fiqh sukuk berbasis wakaf ini disebut dengan istilah *sukuk al-intifa'*. Aset wakaf digunakan sebagai *underlying* (pendukung) penerbitan sukuk. Di mana sukuk adalah sertifikat bernilai sama yang merupakan bukti kepemilikan yang tidak dibagikan atas suatu aset, hak manfaat, dan jasa-jasa atau kepemilikan

---

<sup>4</sup> Khaerul Umum, *Pasar Modal Syariah dan Praktik Pasar Modal Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm. 173.

atas proyek atau kegiatan investasi tertentu.<sup>5</sup>

Penerbit sukuk berbasis wakaf ini bisa dari berbagai pihak pelaku pasar bahkan swasta. Bahkan dari sisi *cost*, penerbitan sukuk berbasis wakaf akan lebih efisien, karena underlying aset berupa tanah disediakan oleh pengelola wakaf (Nadzir), baik wakaf yang dikelola oleh pemerintah maupun swasta.

## 2. Payung Hukum Sukuk Berbasis Wakaf

Faktor utama yang melatarbelakangi hadirnya sukuk sebagai salah satu instrumen dalam sistem keuangan Islam adalah ketentuan al-Qur'an dan al-Sunnah yang melarang *riba*,<sup>6</sup> *maysir*,<sup>7</sup> *gharar*,<sup>8</sup> bertransaksi

---

<sup>5</sup> Khaerul Umum, *Pasar Modal Syariah dan Praktik Pasar Modal Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), hlm. 173.

<sup>6</sup> Terdapat sejumlah ayat ekonomi dalam Al-Qur'an yang berbicara tentang larangan *riba*. Turunnya ayat mengenai *riba* dalam Al-Qur'an secara bertahap, yaitu dalam empat tahap, yang terdiri dari 8 ayat dalam 4 surat, yaitu Q.S. al-Rum: 39, Q.S. al-Nisa' [4] 160, Q.S. Ali 'Imran [3]: 130, dan Q.S. al-Baqarah [2]: 275-279.

<sup>7</sup> Larangan terhadap kegiatan yang mengandung *maysir* dapat ditemukan pada Q.S. Al-Maidah: 90, yaitu:

يا أيها الذين آمنوا إنما الخمر والميسر والأنصاب  
ن عمل الشيطان فاجتنبوه لعلكم تفلحون.

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.

<sup>8</sup> Jika larangan *maysir* disebutkan dengan jelas dalam Al-Qur'an, larangan *gharar* tidak disebutkan dengan jelas dalam al-Qur'an. *Gharar* adalah perilaku terlarang yang harus dihindari dalam setiap transaksi. Kata *gharar* dan derivasinya, diulang 27 kali dalam al-Quran, akan tetapi al-Quran menggunakan untuk term dalam teologi dan keagamaan (*religious*). Oleh karena itu, para fuqaha tidak merfer al-Quran dalam

dengan kegiatan atau produk haram, serta terbebas dari unsur *tadlis* (penipuan).<sup>9</sup>

Legalitas sukuk bersumber utama dari Q.S Al-Baqarah [2]: 282. Dewan fikih (*fiqh academy*) dari *Organization of the Islamic Conference* (OIC) dalam *The 4th Annual Plenary Session* February 1988 di Jeddah, telah menyatakan bahwa syariah menuntut dokumentasi kontrak sebagaimana termuat dalam Q.S Al-Baqarah: 282 tersebut. Suatu transaksi yang tidak dilakukan secara tunai (*cash*) harus diwakili oleh sebuah dokumentasi sebagai bukti transaksi yang menggambarkan adanya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Dewan fikih OIC memutuskan bahwa:

- a. Pengumpulan aset dapat direpresentasikan dalam sebuah catatan tertulis (*written note*) atau surat berharga (*bond*);
- b. Surat berharga atau catatan ini dapat dijual pada harga pasar (*market price*) sepanjang komposisi dari masing-masing kelompok aset, yang direpresentasikan dengan obligasi

---

kaitannya dengan larangan gharar dalam transaksi. Ahmad Hidayat Buang, *Studies in The Islamic Law of Contracts: The Prohibition of Gharar*, (Kuala Lumpur: International Law Book Services, 2000), h. 32-33. Bahkan Vogel menandakan bahwa kata gharar dalam al-Quran tidak pernah disebutkan dalam kaitannya dengan transaksi. Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, *Islamic Law and Finance*, (London: Kluwer Law International, 1998), h. 64.

<sup>9</sup> Untuk transaksi yang mengandung unsur *bathil* (haram), sejumlah ayat seperti Q.S Al-Baqarah: 188, Q.S Al-Maa'idah: 38, Q.S. Al-Israa': 81, Q.S. Al-Muthaffi'in: 1-3, dan Q.S. An-Nisaa': 81 secara tegas melarang. Begitu pula dalam Q.S An-Nisaa': 29. Sedangkan untuk larangan *tadlis* tercermin pada Q.S Al-An'am: 152.

tersebut, meliputi mayoritas aset fisik dan hak finansial (*financial right*) dengan hanya minoritas yang menjadi uang tunai dan utang interpersonal.<sup>10</sup>

Dari sisi ketentuan hukum positif, pemerintah telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN). Ketentuan tersebut yang digunakan dalam rangka menjamin kepastian hukum untuk menerbitkan Sukuk Negara.

Di Indonesia praktik sukuk dan wakaf diatur secara terpisah atau berdiri sendiri-sendiri, tidak ada aturan khusus yang mengatur tentang pengintegrasian sukuk dengan wakaf atau sukuk berbasis wakaf. Aturan sukuk dan wakaf ini masing-masing dapat dilihat berikut:

a. Sukuk

- 1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN).
- 2) Fatwa No: 20/DSN-MUI/IV/2001. Usaha Halal Emiten.
- 3) Fatwa DSN-MUI No. 32/DSN-MUI/IX/2002. Akad Penerbitan Obligasi Syariah.
- 4) Fatwa No: 33/DSN-MUI/IX/2002. Obligasi Syariah Mudharabah.
- 5) Fatwa Nomor: 59/DSN-MUI/V/2007. Obligasi Syariah Mudharabah Konversi.
- 6) Fatwa Nomor: 65/DSN-MUI/III/2008. Hak Memesan

---

<sup>10</sup> Salman Syed Ali *Islamic Capital Market Products: Developments and Challenges*, (Jeddah: IRTI IDB, 2005), hlm. 18-26.

- Efek Terlebih Dahulu Syariah (HMETD Syariah).
- 7) Fatwa Nomor: 66/DSN-MUI/III/2008. Waran Syariah.
  - 8) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 69/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.
  - 9) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 70/DSN-MUI/VI/2008 tentang Metode Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara.
  - 10) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.
  - 11) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*.
  - 12) Fatwa Nomor: 76/DSN-MUI/VI/2010. SBSN Ijarah Asset To Be Leased.
  - 13) Fatwa Nomor: 80/DSN-MUI/III/2011. Penerapan Prinsip Syariah dalam Mekanisme Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas di Pasar Reguler Bursa Efek.
  - 14) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 69/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.
  - 15) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 70/DSN-MUI/VI/2008 tentang Metode Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara.
  - 16) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.
  - 17) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*.
  - 18) Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.A.13
- b. Wakaf
- 1) Peraturan pemerintah No. 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik;
  - 2) Permendagri No. 6 Tahun 1977 Tentang Tata Pendaftaran Tanah mengenai Perwakafan Tanah Milik;
  - 3) Permenag No. 1 Tahun 1978 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik;
  - 4) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf;
  - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf;
  - 6) Komplasi Hukum Islam di Indonesia (KHI);
  - 7) Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Penyusunan Rekomendasi terhadap Permohonan Penukaran/Perubahan Status Harta Benda Wakaf;
  - 8) Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 3 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pendaftaran dan Penggantian Nazhir Harta Benda Wakaf Tidak Bergerak Berupa Tanah;

- 9) Peraturan Menteri Agama Nomor 4 Tahun 2009 tentang Administrasi Pendaftaran Wakaf Uang;
- 10) Peraturan Badan Wakaf Indonesia Nomor 1 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Harta Benda Wakaf Berupa Uang;
- 11) Peraturan Menteri Agama Nomor 73 Tahun 2013 tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak Selain Uang.

Dari aspek ekonomi, jika dipraktekkan di Indonesia, pengintegrasian sukuk dengan wakaf (baca: sukuk berbasis wakaf) ini merupakan instrumen investasi yang menjanjikan, akan tetapi masih banyak warga masyarakat yang tidak tahu, khususnya nazir (pengelola wakaf) atau ragu-ragu dan masih khawatir terhadap eksistensi sukuk sebagai instrumen investasi, baik dari segi kehalalan maupun payung hukum pelaksanaannya. Hal ini wajar karena dari aspek hukum (payung hukum), sejak diluncurkan oleh Bank Indonesia (BI), Badan Wakaf Indonesia (BWI), dan Kementerian Keuangan, belum ada aturan yang mengaturnya, baik berupa Undang-Undang, peraturan menteri, maupun fatwa DSN-MUI.

### 3. Implementasi dan Sistem Sukuk Berbasis Wakaf

Inovasi-inovasi baru selalu dicetuskan untuk mengembangkan dan memberdayakan sukuk dan harta wakaf di Indonesia. Dimana wakaf yang tidak produktif harus diproduktifkan agar lebih

menguntungkan bagi masyarakat. Bahkan penyatuan sukuk dan wakaf kalau itu dapat menguntungkan dari sisi ekonomi, maka hal tersebut harus dilakukan. Inilah yang dicetuskan oleh Bank Indonesia sebagai inisiator dalam menyandingkan sukuk dan wakaf, dengan istilah “sukuk berbasis wakaf”.

Peluncuran sukuk berbasis wakaf pertama kali dilakukan dalam acara Indonesia Sharia Economics Festival (ISEF) di Grand City Surabaya, pada hari Selasa tanggal 25 Oktober 2016. Sebagaimana diungkapkan oleh Rifki Ismal – Asisten Direktur Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah Bank Indonesia –bahwa Bank Indonesia (BI), Badan Wakaf Indonesia (BWI), dan Kementerian Keuangan (Kemenkeu) hanya meluncurkan model sukuk wakaf. Sukuk ini dapat diterbitkan oleh pelaku pasar, bisa perusahaan swasta ataupun Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Adapun *underlying asset sukuk* ini adalah aset wakaf.<sup>11</sup>

Melirik wakaf berarti mencari celah untuk memberdayakan aset ekonomi masyarakat. Hal ini disebabkan oleh ketersediaan sarana ekonomi yang terdapat dalam wakaf itu sendiri. Maksud dari ekonomi disini adalah sisi-sisi finansial material sebagai kebutuhan dasar yang bisa diperoleh melalui pengelolaan dan pengembangan harta wakaf. Berdasarkan asumsi ini, harta wakaf memang harus dikelola secara produktif agar menghasilkan peluang-peluang bagi

---

11

Lihat.

<http://www.republika.co.id/berita/koran/syariah-koran/16/10/26/ofnd081-sukuk-berbasis-wakaf-diluncurkan>.

terbukanya sektor-sektor strategis yang menguntungkan, salah satunya adalah mengintegrasikan wakaf dengan sukuk. Dengan demikian akan harta wakaf menjadi produktif dan menghasilkan sesuatu, seperti membuka lapangan kerja baru, pengelolaan pelayanan publik yang meringankan beban ekonomi masyarakat, dan memberikan fasilitas bagi pengembangan usaha ekonomi kecil dan menengah.<sup>12</sup>

Pada konteks Indonesia, sukuk berbasis wakaf atau *sukuk al-intifa* ini bisa dimanfaatkan untuk banyak hal, seperti pembangunan pasar, rumah sakit, gedung perkantoran, pesantren hingga sekolah. Kita pun bisa mencari terobosan produk baru yang lebih sesuai untuk diterapkan. Harapannya, dampak terhadap masyarakat dapat dirasakan secara luas dengan memanfaatkan harta wakaf yang *idle* untuk diproduktifkan.

Untuk prakteknya, secara sederhana (opsi 1), mekanisme sukuk ini menggunakan akad *ijarah* (sewa), yaitu dengan menyewakan aset wakaf kepada penerbit sukuk. Penerbit kemudian akan menerbitkan sukuk kepada investor. Setelah uang dari investor masuk, penerbit akan menghubungi kontraktor untuk dibangun aset di atas tanah wakaf. Selanjutnya, aset tersebut disewakan ke pihak ketiga. Uang sewa dibayar ke penerbit sukuk, kemudian dibayar juga ke nazir (pengelola aset wakaf). Pada akhir periode aset wakaf

tadi menjadi milik nazir, kembali ke nazir. Tanah dan bangunan dikelola oleh nazir.

Contoh lain (opsi 2), yaitu nazir (pengelola wakaf) menyewakan tanah wakaf yang dikelolanya kepada pihak developer yang tertarik, misalkan perusahaan A. Biaya sewa yang disepakati, yang harus dibayarkan oleh A, adalah dalam bentuk gedung, dan bukan dalam bentuk uang tunai. Katakan masa kontraknya adalah 25 tahun. Maka setelah 25 tahun, A berkewajiban memberikan gedung kepada nazir sebagai biaya sewa atas tanah wakaf yang dikelolanya. Jadi, sistem pembayarannya tidak dilakukan setiap bulan atau setiap tahun, melainkan secara penuh (*lump sum*) setelah berakhir masa sewa.

Selanjutnya, A segera membangun gedung yang diperlukannya. Tentu saja sebagai sebuah perusahaan, A ingin mendapat laba yang sesuai dengan investasi yang dilakukan. Untuk itu, A menyewakan gedung tersebut kepada perusahaan lain yang tertarik, misalkan perusahaan real estate B selama 20 tahun, dengan perjanjian bahwa biaya sewa akan dibayar B setiap tahun (atau setiap bulan).

Mengingat besarnya dana awal yang dibutuhkan, B kemudian menerbitkan *sukuk ijarah* di lantai bursa. Dengan penerbitan sukuk ini, B memiliki modal yang cukup untuk mulai beroperasi dan membayar kewajiban biaya sewa kepada A setiap tahunnya. Sukuk yang diterbitkan B inilah yang disebut sebagai sukuk berbasis wakaf atau *sukuk al-intifa*. Dikatakan *al-intifa* (mengambil manfaat) karena sukuk tersebut (yang diterbitkan B) pada dasarnya bukanlah sukuk yang berbasis tanah, melainkan gedung.

---

<sup>12</sup> Dir. Pemberdayaan Wakaf Kemenag RI, *Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis di Indonesia*, (Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2008), hlm.14.

Gedung yang ada sesungguhnya merupakan biaya yang harus dibayarkan A kepada nazir, karena A telah memanfaatkan tanah wakaf yang dikelolanya. Sehingga, ketika B menerbitkan sukuk, pada dasarnya yang dijadikan sebagai *underlying asset*-nya adalah dalam bentuk “manfaat”. Jadi B mengambil manfaat dari apa yang dibayarkan A kepada nazir.

Praktik pengintegrasian wakaf dengan sukuk ini sudah dilakukan oleh Arab Saudi dalam pembangunan Zamzam Tower di Makkah. Tanah bangunan Zamzam Tower adalah tanah wakaf, yang disewakan ke Binladen Company selama 75 tahun. Juga dilakukan oleh Turki, Kuwait dan Singapura, tanah wakaf sudah bisa dioptimalkan menjadi komersial namun tetap dalam prinsip syariah.

Di Singapura, di mana Majelis Ugama Islam Singapura (MUIS), mampu memberdayakan sejumlah aset wakafnya sehingga memberikan keuntungan ekonomis. Pada tahun 2001, MUIS mampu memanfaatkan salah satu tanah wakafnya untuk membangun gedung perkantoran enam lantai untuk disewakan, sehingga asetnya bisa meningkat empat kali lipat, dari 25 juta dolar Singapura menjadi 100 juta dolar Singapura dalam waktu lima tahun.

Untuk itu, implementasi dan pengembangan model sukuk berbasis wakaf di Indonesia sangat cocok diterapkan dan menjadi suatu keharusan agar harta wakaf bisa produktif dan keuangan syariah, dalam hal ini sukuk, lebih banyak variasinya. Dimana Bank Indonesia (BI) akan bekerja sama dengan Badan Wakaf Indonesia (BWI), Badan

Zakat Nasional (Baznas), Kementerian BUMN, Kementerian Keuangan, dan Kementerian Sosial. Kementerian Sosial ikut serta dilibatkan mengingat selama ini karakteristik wakaf digunakan untuk tujuan sosial.

Menghubungkan tanah wakaf ke sukuk, pada satu sisi muncul lantaran instrumen syariah tersebut saat ini sudah sangat berkembang, meliputi sukuk berbasis proyek (PBS), SPNS, Sukri, Sukuk Dana Haji, dan sebagainya. Pada sisi lain, ini juga upaya untuk memperdalam pasar keuangan syariah di Indonesia. Saat ini terdapat 19 variasi akad sukuk, yang terdiri dari 7 struktur sukuk mudharabah dan 12 struktur sukuk ijarah. Pada 20 Oktober 2015, jumlah sukuk di pasar modal ada sebanyak 41 dengan nilai outstanding mencapai Rp 8,284 triliun.

Berdasarkan data bank sentral, pasar sukuk sudah sangat berkembang. Indonesia sudah menerbitkan sukuk hingga Rp 560 triliun dengan outstanding per 6 Oktober mencapai Rp 407 triliun. Untuk sukuk korporat sendiri sudah terbit Rp18,7 triliun dengan outstanding Rp10,7 triliun. Bahkan Indonesia menjadi salah satu penerbit sukuk global terbesar di dunia dengan penerbitan mencapai US\$ 10,15 triliun dengan outstanding US\$ 9,5 miliar, dari total penerbitan *sovereign* sukuk US\$ 45,17 miliar selama 2009-2016. Indonesia berada di atas Turki, Qatar, Singapura, Malaysia, UEA Dubai, Hong Kong, Bahrain, dan Afsel.

Transaksi pasar keuangan syariah masih dangkal dibanding konvensional yang seharinya bisa mencapai Rp10-15

triliun per hari. Dari itu BI terus berupaya memperdalam transaksi pasar keuangan syariah yang masih berkisar antara Rp 600 miliar-Rp1 triliun per harinya, di antaranya dengan menerbitkan *beleid* tentang sertifikat investasi mudharabah (*siva*), sertifikat perdagangan komoditas berprinsip syariah (*sika*), repo syariah, mini MRA syariah, *hedging* syariah serta NCD syariah.

#### **4. Analisis Payung Hukum dan Kehalalan Implementasi Sukuk Berbasis Wakaf**

Dengan demikian implementasi sukuk yang diintegrasikan dengan wakaf, dimana harta wakaf dijadikan sebagai *underlying asset sukuk*, untuk sementara sebelum DSN-MUI dan juga peraturan perundang-undangan dikeluarkan, maka harus merujuk pada aturan yang ada pada sukuk dan wakaf, baik dari segi akad maupun dalam sistem *fee* dan pembagian keuntungannya.

Untuk implementasi di Indonesia, sukuk berbasis wakaf tidak banyak warga masyarakat yang tahu, khususnya nazir (pengelola wakaf). Hal ini menimbulkan keragu-raguan dan kekhawatiran terhadap eksistensi pengintegrasian sukuk dengan wakaf (sukuk berbasis wakaf) sebagai instrumen investasi, khususnya dari segi kehalalannya.

Implementasi pengintegrasian wakaf dengan sukuk ini sudah dilakukan oleh Arab Saudi dalam pembangunan Zamzam Tower di Makkah. Tanah bangunan Zamzam Tower adalah tanah wakaf, yang disewakan ke Binladden Company selama 75 tahun. Juga dilakukan oleh Turki, Kuwait dan

Singapura, tanah wakaf sudah bisa dioptimalkan menjadi komersial namun tetap dalam prinsip syariah.

Implementasi dari sukuk berbasis wakaf, akad yang digunakan adalah akad ijarah (sewa), dengan menjadikan harta wakaf sebagai *underlying asset*, di mana secara fisik harta wakaf tetap, investor hanya memanfaatkan harta wakaf. Hal ini secara hukum bisnis syariah (*fiqh mumalah*) sah. Sebagaimana dinyatakan oleh 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 aset wakaf.<sup>13</sup> Pada masa sekarang, model-model pembiayaan bertambah banyak, seiring dengan kemunculan lembaga keuangan Islam, sehingga memungkinkan nazhir untuk mengadakan kerjasama dengan lembaga keuangan Islam dalam pembiayaan tanah wakaf, atau dengan menggalang dana dari masyarakat atau publik, dengan model wakaf uang, wakaf saham atau wakaf amal kolektif.<sup>14</sup>

Model-model pembiayaan dalam wakaf juga telah menjadi perhatian para fuqaha sejak dulu. Pendapat fuqaha tentang model-model pembiayaan wakaf dapat ditemukan dalam kitab fiqh karangan mereka atau fatwa-fatwa mereka. Al-Wansyarisy menjelaskan dalam kitabnya bahwa madzab Maliki

---

<sup>13</sup> Monzer Kahf, *al-Waqf al-Islamy, Tathwuruh, Id ratuh, Tanmiyyatuh*, (Suriah: D r al-Fikr, 2006), hlm. 242.

<sup>14</sup> Mohammad Tahir Tsabit Haji Mohammad, "Malaysian Journal of Real Estate", Volume 4 No. 2, tahun 2009, hlm. 54.

membolehkan akad al-Mus q t dalam wakaf. Pengarang kitab *al-'Atabiyah fi al Fiqh al-Maliki*, menyatakan: "Apabila wakaf diperbolehkan wakaf dengan cara menyewakannya atau dengan akad al-muz ra'ah, atau akad al-mus q t, maka akad- akad tersebut adalah sah dan dapat dimiliki secara sempurna".<sup>15</sup>

Ada beberapa model pembiayaan wakaf yang dipraktekkan oleh ulama terdahulu, dan menyebutnya sebagai model pembiayaan tradisional, yaitu: penambahan wakaf lama dengan wakaf baru, al-Iqtir dh (peminjaman), Ibd l dan istibd l (penukaran), Hukr (Sewa Berjangka Panjang dengan Lump Sum Pembayar di Muka yang Besar), al-Ij ratain (penyewaan dengan dua kali pembayaran).<sup>16</sup> Model pembiayaan wakaf tanah apabila ditarik garis besarnya tidak terlepas dari tiga prinsip pembiayaan Islam, yaitu: prinsip bagi hasil/ resiko (musy rakah), prinsip jual beli (ba'i) dan prinsip sewa (ij rah).<sup>17</sup>

Dari tiga prinsip tersebut, muncul beberapa model akad pembiayaan yang dapat diterapkan dalam pembiayaan wakaf tanah, yaitu *murabahah, ishtishna', ijarah, mudharabah, musyarakah, musaqah, mudharabah, sukuk/obligasi syariah*, wakaf saham, wakaf uang.

Pemberdayaan harta wakaf yang paling baik adalah dengan menggunakan *Shukuk al-Muqaradhah*, karena mengandung metode demokrasi

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 121.

<sup>16</sup> Monzer Kahf, *al-Waqf al-Islamy, Tathwuruh, Id ratuh, Tanmiyyatuh*, (Suriah: D r al-Fikr, 2006), hlm. 242.

<sup>17</sup> Direktorat Pemberdayaan Wakaf Kemenag RI, 2006, *Pedoman Pengelolaan dan Pengembangan Wakaf*, Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, hlm. 119.

pembiayaan dan disalurkan dengan menggunakan model *al-Musyarakah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, karena pelayanan beban pembiayaan berhubungan dengan pemasukan, bukan dengan hutang sebagaimana model pembiayaan *al-istishna'* atau *al-mursahd*. Sedangkan *al-ta'jir al-tamwily* dan B.O.T, memiliki permasalahan legalitas, sedangkan *al-Hikr* memiliki resiko hilangnya tanah wakaf karena lamanya masa peminjaman dan tidak adanya keuntungan yang merugikan penerima wakaf.<sup>18</sup> Turki bin Muhammad al-Yahya menawarkan bentuk pembiayaan *Qardh al-Hasan*, yaitu lembaga wakaf mengajukan pinjaman kepada pelaku bisnis atau pedagang untuk membiayai proyek investasi wakaf tanah, yang telah dilakukan studi kelayakannya oleh lembaga wakaf tersebut. Dengan memberikan jaminan yang cukup terhadap hak pemberi pinjaman dan dana yang dipinjamkan.<sup>19</sup>

Namun begitu, sebagai instrumen pemberdayaan ekonomi, pembiayaan harta wakaf memiliki ketentuan yang tidak terlepas dari prinsip-prinsip pokok bermu'amalah dalam Islam, yaitu:

- a. Dilarang melakukan pembiayaan untuk harta yang diharamkan atau dilarang melakukan pembiayaan terhadap proyek-proyek investasi yang diharamkan, walaupun hasil atau keuntungannya dibagikan bagi kemaslahatan bersama atau kemaslahatan kelompok tertentu.

---

<sup>18</sup> Umar, 2004, hlm. 23.

<sup>19</sup> Turki bin Muhammad al-Yahya, 2008, hlm. 3.

- b. Dilarang melakukan pembiayaan proyek- proyek investasi dengan uang atau harta yang haram, seperti hasil penjualan minuman keras, obat- obatan terlarang.
- c. Pembiayaan tersebut mewujudkan kemaslahatan, baik yang bersifat primer, sekunder maupun tersier. Pembiayaan harta wakaf harus tunduk pada ketentuan syariah, karena tujuan pembiayaan tidak hanya terbatas pada sekedar mencari untung akan tetapi keuntungan yang diperoleh haruslah sesuai dengan tuntunan syariah.<sup>20</sup>

Hal yang sama dengan sukuk implementasinya harus sesuai dengan prinsip-prinsip pokok bermu'amalah dalam Islam. Sebagaimana arti dari sukuk sendiri adalah sebagai sertifikat bernilai sama yang merupakan bukti kepemilikan yang tidak dibagikan atas suatu aset, hak manfaat, dan jasa-jasa atau kepemilikan atas proyek atau kegiatan investasi tertentu. Walaupun sukuk pada prinsipnya mirip seperti obligasi konvensional, namun sukuk berbeda berbeda dengan obligasi konvensional. Perbedaannya antara lain berupa penggunaan konsep imbalan dan bagi hasil sebagai pengganti bunga, adanya suatu transaksi pendukung (*underlying transaction*) berupa sejumlah tertentu aset yang menjadi dasar penerbitan sukuk, dan adanya akad atau perjanjian antara para pihak yang

<sup>20</sup> Abdul Qadir Ben Azuz, *Fiqh Istitsm r al-Waqf wa Tamwluh fi al-Isl m: Dir sat Tathbiqiyah 'an al-Waqf al-Jaz ir*, Disertasi di Universitas al-Jazair, 2003, hlm. 115.

disusun berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Selain itu, sukuk juga harus distruktur secara syariah agar instrumen keuangan ini aman dan bebas dari *riba*, *gharar*, dan *maysir*.

Standarisasi akad dalam implementasi inovasi sukuk juga harus mengikuti standar internasional yang telah mendapatkan *endorsement* dari *The Accouting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI), yaitu sukuk ijarah dan sukuk *ijarah al-muntahiya bi tamlik* atau *ijarah sale and lease back*, sukuk mudharabah, sukuk *musyarakah*, dan sukuk *istishna'*.

## 5. Keuntungan Ekonomis Sukuk Berbasis Wakaf

Jika dilihat dari sejarahnya, sukuk di Indonesia dimulai oleh PT Indosat Tbk. yang menerbitkan sukuk pertama kali pada tahun 2002 dengan akad *Ijarah* dan dari penerbitan tersebut, PT Indosat Tbk memperoleh dana Rp 175 M. Setelah itu, penerbitan sukuk juga diikuti oleh perusahaan lain seperti PT Adhi Karya, PLN, dan perusahaan lainnya. Sehingga pada tahun 2007 perusahaan yang menerbitkan sukuk mencapai 21 perusahaan. Pada 31 Maret 2013 penerbitan sukuk mencapai 64 kali penerbitan sukuk korporasi dan 35 sukuk masih beredar. bahkan investor sukuk naik 3.000 investor dari tahun 2013 sejumlah 27.000 investor menjadi 30.000 investor pada tahun 2014.<sup>21</sup>

Walaupun perkembangan akan sukuk sendiri belum begitu pesat masih

<sup>21</sup> Berita dalam situs on line Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah, tahun 2013.

menunjukkan 16,18%,<sup>22</sup> namun harapannya ke depan, peran sukuk ini diperkirakan akan semakin signifikan di Indonesia. Dengan adanya instrumen pasar modal syariah berupa sukuk ini diharapkan selain dapat berperan dalam menumbuhkan perekonomian nasional, sukuk juga dapat menjadi sarana berinvestasi yang dapat memberikan keuntungan ekonomis yang real bagi masyarakat.

Pengembangan ini sesungguhnya tidak lepas dari pertumbuhan pasar keuangan syariah yang sangat pesat, banyak inovasi produk-produk keuangan yang muncul. Sukupun harus diinovasi agar dapat memberikan kontribusi ekonomi bagi masyarakat, salah satunya adalah sukuk harus diintegrasikan dengan wakaf, agar harta wakaf dapat diberdayakan. Penyatuan harta wakaf dengan sukuk dalam sebuah skema yang disebut dengan *sukuk al-intifa* (mengambil manfaat). Dalam pelaksanaannya mekanisme *sukuk al-intifa* ini berbasis akad ijarah, yaitu nazir (pengelola wakaf) menyewakan tanah wakaf yang dikelolanya kepada pihak developer yang tertarik, misalkan ke perusahaan.

Menghubungkan tanah wakaf ke sukuk, pada satu sisi muncul lantaran instrumen syariah tersebut saat ini sudah sangat berkembang, meliputi sukuk berbasis proyek (PBS), SPNS, Sukri, Sukuk Dana Haji, dan sebagainya. Pada sisi lain, ini juga upaya untuk memperdalam pasar keuangan syariah di

Indonesia. Saat ini terdapat 19 variasi akad sukuk, yang terdiri dari 7 struktur sukuk mudharabah dan 12 struktur sukuk ijarah. Pada 20 Oktober 2015, jumlah sukuk di pasar modal ada sebanyak 41 dengan nilai outstanding mencapai Rp 8,284 triliun.

Berdasarkan data bank sentral, pasar sukuk sudah sangat berkembang. Indonesia sudah menerbitkan sukuk hingga Rp 560 triliun dengan outstanding per 6 Oktober mencapai Rp 407 triliun. Untuk sukuk korporat sendiri sudah terbit Rp18,7 triliun dengan outstanding Rp10,7 triliun. Bahkan Indonesia menjadi salah satu penerbit sukuk global terbesar di dunia dengan penerbitan mencapai US\$ 10,15 triliun dengan outstanding US\$ 9,5 miliar, dari total penerbitan *sovereign* sukuk US\$ 45,17 miliar selama 2009-2016. Indonesia berada di atas Turki, Qatar, Singapura, Malaysia, UEA Dubai, Hong Kong, Bahrain, dan Afsel.

Transaksi pasar keuangan syariah masih dangkal dibanding konvensional yang seharusnya bisa mencapai Rp10-15 triliun per hari. Dari itu BI terus berupaya memperdalam transaksi pasar keuangan syariah yang masih berkisar antara Rp 600 miliar-Rp1 triliun per harinya, di antaranya dengan menerbitkan *beleid* tentang sertifikat investasi mudharabah (siva), sertifikat perdagangan komoditas berprinsip syariah (sika), repo syariah, mini MRA syariah, hedging syariah serta NCD syariah.

Dari aspek ekonomi, jika dipraktekkan di Indonesia, pengintegrasian sukuk dengan wakaf (baca: sukuk berbasis wakaf) ini

---

<sup>22</sup> Lihat. ROADMAP Pasar Modal Syariah 2015-2019.

merupakan instrumen investasi yang menjanjikan. Di Singapura, di mana Majelis Ulama Islam Singapura (MUIS), mampu memberdayakan sejumlah aset wakafnya sehingga memberikan keuntungan ekonomis. Pada tahun 2001, MUIS mampu memanfaatkan salah satu tanah wakafnya untuk membangun gedung perkantoran enam lantai untuk disewakan, sehingga asetnya bisa meningkat empat kali lipat, dari 25 juta dolar Singapura menjadi 100 juta dolar Singapura dalam waktu lima tahun.

Penerbitan sukuk tidak hanya dilakukan oleh swasta tetapi juga oleh pemerintah. Penerbitan oleh pemerintah atau yang sering disebut sebagai sukuk negara adalah untuk membiayai APBN, termasuk membiayai pembangunan proyek. Sebagaimana disebutkan pada pasal 4 UU SBSN bahwa tujuan SBSN diterbitkan adalah untuk membiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara termasuk membiayai pembangunan proyek. Proyek yang dapat dibiayai dengan sukuk negara adalah sektor energi, telekomunikasi, perhubungan, pertanian, industri manufaktur, dan, perumahan.

Adapun manfaat dari penerbitan sukuk ini antara lain:

1. Memperluas basis sumber pembiayaan anggaran negara;
2. Memperkaya instrumen pembiayaan fiscal;
3. Memperluas dan mendiversifikasi basis investor SBN;
4. Mendorong pertumbuhan dan pengembangan pasar keuangan syariah di dalam negeri;
5. Mengembangkan alternatif instrumen investasi;

6. Menciptakan *benchmark* di pasar keuangan syariah;
7. Mengoptimalkan pemanfaatan Barang Milik Negara dan mendorong tertib administrasi pengelolaan Barang Milik Negara.

Melirik wakaf berarti mencari celah untuk memberdayakan aset ekonomi masyarakat. Hal ini disebabkan oleh ketersediaan sarana ekonomi yang terdapat dalam wakaf itu sendiri, yaitu sisi-sisi finansial material sebagai kebutuhan dasar yang bisa diperoleh melalui pengelolaan dan pengembangan harta wakaf. Dari itu harta wakaf memang harus dikelola secara produktif agar menghasilkan peluang-peluang bagi terbukanya sektor-sektor strategis yang menguntungkan, salah satunya adalah mengintegrasikan wakaf dengan sukuk. Dengan demikian akan harta wakaf menjadi produktif dan menghasilkan sesuatu, seperti membuka lapangan kerja baru, pengelolaan pelayanan publik yang meringankan beban ekonomi masyarakat, dan memberikan fasilitas bagi pengembangan usaha ekonomi kecil dan menengah.

Untuk itu, implementasi dan pengembangan model sukuk berbasis wakaf di Indonesia sangat cocok diterapkan dan menjadi suatu keharusan agar harta wakaf bisa produktif dan keuangan syariah, dalam hal ini sukuk, lebih banyak variasinya. Salah satunya adalah dengan mengembangkan harta wakaf yang diintegrasikan dengan sukuk. Harta wakaf perlu diberdayakan jangan hanya menjadi harta yang *idle* yang tidak punya pengaruh positif bagi keuntungan ekonomis masyarakat di Indonesia. Saat

ini masih sangat sedikit aset wakaf di tanah air yang mampu diproduktifkan. Hal ini dikarenakan masih minimnya sumber dana investasi yang diperlukan untuk memberdayakan aset-aset tersebut. Dari itu pemberdayaan harta wakaf menjadi suatu keharusan, yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yaitu terhindar dari *riba*, *gharar*, dan *maysir*.

### C. Kesimpulan

1. Emplementasi sukuk berbasis wakaf dapat menggunakan berbagai macam akad. Jika menggunakan akad *ijarah*, maka akadnya adalah perpindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang/jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas asset wakaf. Pemegang sukuk *ijarah* akan mendapatkan keuntungan berupa *fee* (sewa) dari aset wakaf yang disewakan. Jika menggunakan akad *mudharabah*, asset wakaf dihitung sebagai modal yang tidak boleh berpindah kepemilikannya, dengan kata lain harta wakaf tetap dalam penguasaan *nazhir*. Hal yang sama juga dengan menggunakan akad-akad yang lain, seperti *Musarakah*, *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna'*, maka aset wakaf tetap dalam penguasaan *nazhir*.
2. Sukuk yang diintegrasikan dengan wakaf, untuk sementara sebelum DSN-MUI dan juga peraturan perundang-undangan dikeluarkan,

maka harus merujuk atau dapat disandarkan pada aturan yang ada pada sukuk dan wakaf, baik dari segi akad maupun dalam sistem *fee* dan pembagian keuntungannya. Jika emplementasi dari sukuk berbasis wakaf tersebut, akad yang digunakan adalah akad *ijarah* (sewa), dengan menjadikan harta wakaf sebagai *underlying asset*, di mana secara fisik harta wakaf tetap, investor hanya memanfaatkan harta wakaf. Hal ini secara hukum bisnis syariah (*fiqh mumalah*) sah.

3. Harta wakaf memang harus dikelola secara produktif agar menghasilkan peluang-peluang bagi terbukanya sektor-sektor strategis yang menguntungkan, salah satunya adalah mengintegrasikan wakaf dengan sukuk. Dengan demikian akan harta wakaf menjadi produktif dan menghasilkan sesuatu, seperti membuka lapangan kerja baru, pengelolaan pelayanan publik yang meringankan beban ekonomi masyarakat, dan memberikan fasilitas bagi pengembangan usaha ekonomi kecil dan menengah. Dari itu pemberdayaan harta wakaf menjadi suatu keharusan, yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yaitu terhindar dari *riba*, *gharar*, dan *maysir*.

### DAFTAR PUSTAKA

Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institution (AAOIFI), tahun 2002.

- Ali, Salman Syed, *Islamic Capital Market Products: Developments and Challenges*, Jeddah: IRTI IDB, 2005.
- Azuz, Abdul Qadir Ben, *Fiqh Istism r al-Waqf wa Tamw luh fi al-Isl m: Dir sat Tathbiqiyah 'an al-Waqf al-Jaz ir*, Disertasi di Universitas al-Jazair, 2003.
- Berita dalam situs on line Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah, tahun 2013.
- Buang, Ahmad Hidayat, *Studies in The Islamic Law of Contracts: The Prohibition of Gharar*, Kuala Lumpur: International Law Book Services, 2000.
- Dir. Pemberdayaan Wakaf Kemenag RI, *Panduan Pemberdayaan Tanah Wakaf Produktif Strategis di Indonesia*, Jakarta: Direktorat Pemberdayaan Wakaf, 2008.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 32/DSN-MUI/IX/2002.
- <http://www.republika.co.id/berita/koran/syariah-koran/16/10/26/ofnd081-sukuk-berbasis-wakaf-diluncurkan>.
- Ismail, Rifki dan Khairunnisa Musari, *Sukuk Menjawab Resesi*, Jurnal Ekonomia-Republika, 2009.
- Kahf, Monzer, *al-Waqf al-Islamy, Tathwuruh, Id ratuh, Tanmiyyatuh*, Suriah: D r al-Fikr, 2006.
- Kahf, Monzer, *al-Waqf al-Islamy, Tathwuruh, Id ratuh, Tanmiyyatuh*, Suriah: D r al-Fikr, 2006.
- Mohammad, Mohammad Tahir Tsabit Haji, "Malaysian Journal of Real Estate", Volume 4 No. 2, tahun 2009.
- ROADMAP Pasar Modal Syariah 2015-2019.
- Uma, Khaerul, *Pasar Modal Syariah dan Praktik Pasar Modal Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Vogel, Frank E, dan Samuel L. Hayes, *Islamic Law and Finance*, London: Kluwer Law International, 1998.