

**PELUANG PEMANFAATAN ASET TANAH WAKAF MELALUI
PENERBITAN SUKUK SEBAGAI PEMBIAYAAN
INFRASTRUKTUR DI INDONESIA**

JURNAL ILMIAH

Disusun oleh :

Achmad Fauzan Fajar

165020500111045



**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2020**

PELUANG PEMANFAATAN ASET TANAH WAKAF MELALUI PENERBITAN SUKUK SEBAGAI PEMBIAYAAN INFRASTRUKTUR DI INDONESIA

Achmad Fauzan Fajar

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya

e-mail : fzn.fajar44@gmail.com

ABSTRAK

Sejak berlakunya Undang-Undang No 41 Tahun 2004, paradigma pengelolaan wakaf mengalami perkembangan yang signifikan, akan tetapi dalam prakteknya pengelolaan wakaf masih belum dialokasikan untuk hal produktif terutama dalam pengelolaan aset tanah wakaf menurut Badan Wakaf Indonesia. Indonesia memiliki potensi wakaf yang besar, sehingga mempunyai peluang untuk dikelola salah satunya dapat dialokasikan untuk kebutuhan infrastruktur melalui penerbitan sukuk. Sukuk Link Wakaf (SLW) merupakan jawaban dari permasalahan pengelolaan tanah wakaf saat ini. Akan tetapi SLW sejauh ini belum memiliki sistem dan akad yang jelas serta belum diterapkan di Indonesia. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Peran dari pengelolaan aset tanah wakaf melalui sukuk atau sukuk berbasis wakaf untuk infrastruktur di Indonesia sangat besar melihat dari kebutuhan anggaran proyek infrastruktur yang dibiayai oleh sukuk. Pengelolaan sukuk berbasis wakaf bukan pertama kali di dunia namun sukuk berbasis wakaf juga sudah dikembangkan oleh negara Arab Saudi dan Singapura dengan model yang menyesuaikan kebutuhan masing-masing negara. Pemerintah Indonesia dapat mengembangkan sukuk berbasis wakaf menggunakan akad mudharabah atau akad Ijarah dengan melibatkan beberapa stakeholder. Sehingga dengan itu aset tanah wakaf yang luas di Indonesia dapat dimanfaatkan untuk hal yang produktif salah satunya sebagai alternatif sumber pembiayaan infrastruktur melalui sukuk dan juga memberikan efek yang berkelanjutan kepada masyarakat Indonesia.

Kata Kunci : Tanah Wakaf, Sukuk, Pembiayaan, Infrastruktur

A. PENDAHULUAN

Di Indonesia potensi dana wakaf sangat besar mencapai 2000 triliun menurut data Badan Wakaf Indonesia (KNKS, 2019). Kementerian Agama menerangkan jumlah tanah wakaf mencapai 161.578 hektar yang tersebar di 366.595 lokasi, sedangkan menurut perhitungan Badan Wakaf Indonesia (BWI), potensi wakaf Indonesia di Indonesia saat ini mencapai 2000 triliun dengan luas tanah 420 ribu hektar dan wakaf uang mencapai Rp 188 Triliun. Namun sangat disayangkan, menurut Badan Wakaf Indonesia (BWI) tanah wakaf di Indonesia tidak produktif pemanfaatannya untuk umat. Permasalahan umum yang menyebabkannya adalah paradigma pengelolaan wakaf yang masih tradisional. Untuk itu perlu adanya paradigma baru dalam memanfaatkan tanah wakaf dengan cara komersil namun tetap mengikuti ketentuan syariat. Pengelolaan wakaf produktif dapat berkontribusi sangat besar dalam kesejahteraan umat (KNKS, 2019). Jika melihat dari keberhasilan negara-negara lain dalam mengembangkan wakaf maka Indonesia seharusnya

dapat memaksimalkan peluang potensi wakaf yang ada. Salah satu pemanfaatan dana wakaf yaitu dapat dialokasikan untuk kebutuhan pembangunan infrastruktur. Di Indonesia anggaran infrastruktur setiap tahun mengalami peningkatan, akan tetapi laporan World Economic Forum (2018) menunjukkan peringkat kualitas infrastruktur di Indonesia masih tergolong rendah.

Pengelolaan dana wakaf dalam pembiayaan infrastruktur dapat dikelola melalui penerbitan sukuk. Sukuk atau Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) sebagai instrumen pengembangan alokasi dana infrastruktur telah tertuang dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Menanggapi potensi dan fakta di atas, diperlukan sebuah strategi guna menyelesaikan permasalahan pembiayaan infrastruktur, melalui potensi aset tanah wakaf yang besar dan perkembangan sukuk yang terus meningkat. Maka dari itu Indonesia dalam hal ini Badan Wakaf Indonesia sebagai otoritas pengelolaan wakaf di Indonesia mengeluarkan sebuah produk dalam pengembangan wakaf uang berbasis sukuk yaitu Cash Waqf Linked Sukuk (CWLS) dengan kode SW-001 senilai 100 miliar pada Desember 2018. CWLS merupakan surat utang syariah atau sukuk yang berbasis wakaf uang yang dikumpulkan sehingga dari instrumen ini dapat diinvestasikan pada sukuk negara. Namun aset wakaf di Indonesia tidak hanya wakaf berbasis uang, seperti yang dijelaskan sebelumnya aset tanah wakaf di Indonesia sangat melimpah dan hal ini perlu dimanfaatkan dengan baik. Bank Indonesia mengeluarkan usulan inovasi Sukuk Linked Wakaf (SLW) yang merupakan instrumen pembiayaan untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset wakaf dengan sukuk (Sulistiani, 2018), berbeda dengan CWLS yang mengelola aset wakaf tunai. Namun SLW sendiri masih dalam tahap diskusi. Serta belum adanya akad resmi yang akan digunakan dalam pengembangan wakaf melalui sukuk di Indonesia (Sulistiani, 2018).

Sejatinya instrumen SLW dewasa ini masih perlu dikaji lebih dalam lagi mengenai mekanisme, akad, ataupun syarat yang berkaitan penerbitannya. Berbeda dengan CWLS yang sudah diterbitkan oleh pemerintah. Meskipun demikian SLW pun sangat menarik untuk diteliti secara mendalam terkait model pengelolaannya termasuk juga mekanisme penerbitannya di negara Indonesia menimbang potensi aset tanah dan perkembangan sukuk yang besar.

B. TINJAUAN PUSTAKA

Wakaf dalam Perspektif Teori Ekonomi Makro

Dampak dari wakaf dapat dilihat dari perspektif ekonomi makro melalui penjelasan sebagai berikut:

Pertama, wakaf dapat mengurangi tingkat suku bunga (*Rate Of Interest*). Ini karena salah satu ciri utama dari sistem ekonomi Islam adalah larangan riba dalam aktivitas ekonomi. Sementara bunga merupakan salah satu unsur utama dalam sistem ekonomi konvensional dan sebagai penentu berlakunya sistem ekonomi tersebut. Menurut ekonomi Islam, wakaf dapat mengurangi tingkat suku bunga secara nyata (Ridwan, 2018). Wakaf dapat memainkan peranan yang sangat penting dalam menyediakan fasilitas publik yang diperlukan masyarakat tanpa membebankan biaya kepada pihak pemerintah. Hal ini dapat dilakukan dengan mengumpulkan dana wakaf dari orang-orang kaya dan menggunakan dana tersebut untuk membangun fasilitas umum yang diperlukan masyarakat (Ridwan, 2018).

Kedua, wakaf merupakan salah satu mekanisme redistribusi kembali kekayaan. Dalam sejarah Islam dikenal dan diakui adanya kepemilikan individu. Sistem wakaf merupakan salah satu yang dihasilkan dari kepemilikan individu yang berfungsi sebagai salah satu mekanisme redistribusi kekayaan (*Redistribution of Wealth*) dalam ekonomi Islam,

sistem wakaf mampu mengurangi ketidaksamaan distribusi pendapatan dan kemiskinan (Ridwan, 2018).

Ketiga, Mekanisme wakaf mengandung unsur investasi dan tabungan. Wakaf dari segi ekonomi juga merupakan tindakan yang menggabungkan antara investasi dan tabungan. Ini karena wakaf sendiri adalah investasi yang menghasilkan keuntungan untuk digabungkan dengan modal usaha dan juga untuk digunakan memenuhi kebutuhan hidup, definisi ini sesuai dengan pengertian wakaf (Ridwan, 2018). Barang yang diwakafkan dapat menghasilkan kemanfaatan dan fasilitas umum yang diperlukan masyarakat.

Sukuk sebagai Sumber Pembiayaan Infrastruktur

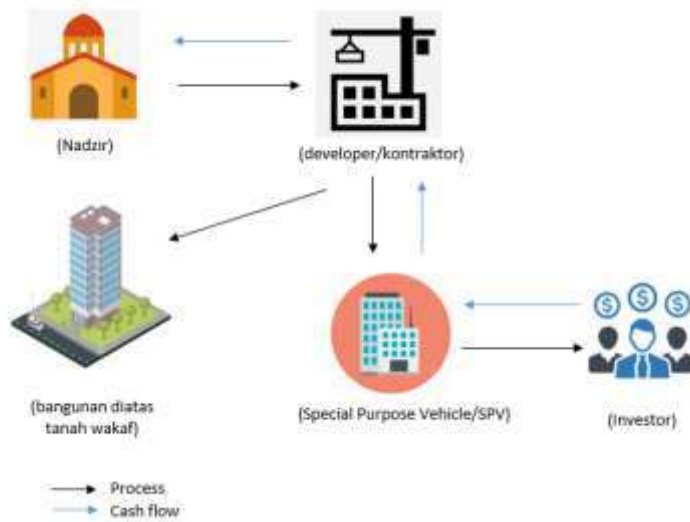
Pemerintah telah membuat suatu terobosan untuk mencari sumber-sumber pembiayaan baru. Salah satu terobosan tersebut adalah dengan menerbitkan Sukuk Negara khusus untuk pembiayaan infrastruktur (*project based sukuk*). Sebagaimana diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara atau Sukuk Negara, maka Sukuk Negara dapat diterbitkan untuk pembiayaan defisit APBN secara umum dan pembiayaan infrastruktur milik pemerintah. Melalui penerbitan Sukuk Negara untuk pembiayaan infrastruktur ini juga merupakan langkah bagi Pemerintah untuk menghimpun partisipasi masyarakat dalam pembiayaan pembangunan (Pratiwi, Mainata dan Ramadayanti, 2018).

Sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 56 tahun 2011 tentang Pembiayaan Proyek melalui Penerbitan SBSN, pemerintah telah mengembangkan pembiayaan infrastruktur melalui penerbitan Sukuk Negara. Implementasi hal tersebut adalah dengan menerbitkan Sukuk Negara berbasis pembiayaan proyek atau Sukuk Negara dengan seri PBS (*Project Based Sukuk*) pada tahun 2012. Selain seri PBS, Sukuk Negara Ritel yang diterbitkan sejak tahun 2012 juga digunakan untuk pembiayaan proyek infrastruktur. Pembiayaan infrastruktur melalui penerbitan Sukuk Negara sebenarnya telah dilaksanakan mulai tahun 2010, yaitu sejak diterbitkannya Sukuk Negara dengan seri *Project Based Sukuk* (PBS).

Tranformasi Wakaf Menjadi Sukuk

Konsep pengembangan aset tanah wakaf sendiri sudah dilakukan oleh negara Arab Saudi dengan produknya yaitu *Sukuk Al-intifa'*. Pada instrumen ini negara tersebut menggunakan akad *ijarah* dalam proses implementasinya, sehingga dari sini dapat dilihat proses transformasi sukuk menjadi wakaf. Dalam sukuk al-intifa, terdapat empat aktor yang di dilibatkan diantaranya nadzir, developer, *the special porpose vehicle* (SPV) sebagai penerbit sukuk dan investor. Dalam proses pengembangan aset tanah wakaf berawal dari tanah wakaf yang dikelola oleh nadzir dengan menggunakan konsep build, operate, and transfer (BOT) dengan menggunakan akad *ijarah mawsufah fi zimmah* (Maspupah dan Hasanah, 2016). *Ijarah mawsufah fi zimmah* adalah aset sewa yang tidak tersedia atau dimiliki oleh lessor dalam waktu perjanjian. Namun, bahwa perjanjian didasarkan pada pekerjaan oleh lessor untuk memberikan aset berdasarkan spesifikasi perjanjian, nilai dan ketersediaan waktu. Pembayaran yang disewa di luar *ijarah* ini adalah hak penyewa untuk menggunakan properti di masa depan, setiap kali properti ini siap digunakan. Mufti dari beberapa ideologi

pemikiran telah setuju untuk menerima ijarah ini (Maspupah dan Hasanah, 2016).



Gambar 1. Skema Tranformasi Sukuk Ke Wakaf

Sumber : Diolah dari Maspupah and Hasanah, 2016

Pemanfaatan Tanah Wakaf di Indonesia

Pemanfaatan tanah wakaf merupakan suatu aspek yang penting. Di Indonesia pemanfaatan tanah wakaf sudah diatur dalam undang-undang No.41 tahun 2004 pasal 16 ayat 2 dan 3 ditegaskan harta wakaf terdiri atas benda tidak bergerak dan benda bergerak. Harta tidak bergerak, meliputi hak atas tanah, bangunan, tanaman, hak milik atas satuan rumah susun, dan lain-lain. Sedangkan benda bergerak adalah benda yang tidak bisa habis karena dikonsumsi meliputi: uang, logam mulia, surat berharga, kendaraan, hak atas kekayaan intelektual, hak sewa dan benda bergerak lain sesuai ketentuan syariah.

Pendistribusian wakaf, sebagaimana dalam pasal 22 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf disebutkan bahwa dalam rangka untuk mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukan bagi: (1) sarana dan kegiatan ibadah; (2) sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan; (3) bantuan kepada fakir miskin anak terlantar, yatim piatu, beasiswa; dan (4) kemajuan dan peningkatan ekonomi umat dan atau kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan (Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf pasal 22).

C. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menjelaskan dan memberikan gambaran penyelesaian permasalahan pembiayaan infrastruktur di Indonesia dengan pengelolaan aset wakaf melalui penerbitan sukuk dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu penelitian yang memberikan deskripsi tentang situasi kompleks yang sedang terjadi. Penelitian ini akan memberikan solusi alternatif pembiayaan infrastruktur melalui instrumen SLW dengan menggunakan akad *mudharabah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang dapat diterapkan oleh pemerintah sebagai pengambil keputusan terkait pembangunan infrastruktur, mengingat kebutuhan anggaran infrastruktur di Indonesia sangat besar dan memaksa pemerintah untuk mencari alternatif sumber pembiayaan baru.

Data dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang didapatkan dari laporan Otoritas Jasa Keuangan pada tahun 2018 sampai 2019 berupa perkembangan penerbitan sukuk dan sukuk yang masih beredar, data laporan Kementerian Keuangan pada tahun 2015 sampai 2019 berupa anggaran untuk proyek infrastruktur, laporan Kementerian Agama pada tahun 2018 berupa jumlah aset wakaf, dokumen Bank Indonesia, dokumen dari Badan Wakaf Indonesia, dan Nadzir yang telah terdaftar secara hukum di Badan Wakaf Indonesia (BWI) serta beberapa kajian kepustakaan lainnya.

Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan teknik dokumentasi. Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data yang terkait secara langsung dengan penelitian seperti data pengelolaan aset wakaf dan penerbitan sukuk serta pembiayaan proyek infrastruktur di Indonesia.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Adapun tahap analisa dilakukan dengan beberapa tahap diantaranya yang pertama adalah pengumpulan data yang berkaitan dengan wakaf, sukuk dan proyek pembiayaan infrastruktur di Indonesia di tahun 2019. Kemudian memilih dan mengelompokkan data yang dibutuhkan sesuai dengan masalah yang diangkat. Selanjutnya setelah data terkumpul, memasuki tahap analisis dan penyajian data dengan menganalisis data-data dengan menggabungkan konsep dan teori mengenai pembiayaan infrastruktur, Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan pengelolaan wakaf. Terakhir adalah penarikan kesimpulan yaitu memberikan kesimpulan analisis dari penelitian.

D. PEMBAHASAN

Peran Sukuk Wakaf Sebagai Pembiayaan Infrastruktur

Pemerintah telah mengeluarkan dana yang cukup besar untuk infrastruktur. Di tahun 2014 sejak terpilih menjadi presiden RI, presiden Joko Widodo menaruh perhatian serius terhadap pembangunan infrastruktur. Anggaran untuk infrastruktur langsung ditingkatkan menjadi 62,7% atau sebesar Rp 290,3 Triliun pada tahun 2015. Selanjutnya di tahun 2017, anggaran infrastruktur kembali dinaikkan sebesar 41,1% menjadi Rp. 317.0 Triliun, yang sebelumnya pada tahun 2016 anggaran hanya naik 5,1%. Pada tahun ini 2020 anggaran infrastruktur mendapat alokasi sebesar Rp. 419,2 Triliun atau meningkat 4,9% dibandingkan tahun sebelumnya 2019 sebesar Rp. 415 Triliun. Kenaikan anggaran untuk infrastruktur memaksa pemerintah harus mencari sumber pembiayaan baru untuk menutupi defisit yang terjadi. Oleh karena itu instrumen Sukuk merupakan salah satu dari alternatif sumber pendapatan APBN khususnya untuk pembiayaan infrastruktur.

Selain dari itu, pemerintah telah membuat suatu terobosan untuk mencari sumber-sumber pembiayaan baru. Salah satu terobosan yang sedang diwacanakan adalah penerbitan sukuk melalui pengelolaan aset tanah wakaf atau sukuk berbasis wakaf. Sukuk berbasis wakaf merupakan integrasi wakaf dengan sukuk. Di mana aset tanah wakaf digunakan sebagai *underlying* penerbitan sukuk. Penerbit sukuk berbasis wakaf bisa dari berbagai pihak pelaku pasar bahkan swasta. Dari sisi biaya, penerbitan sukuk berbasis wakaf akan lebih efisien, dikarenakan *underlying asset* berupa tanah disediakan oleh nadzir terutama untuk pemerintah dalam proyek pembangunan infrastruktur. Konsep dari pengembangan instrumen baru ini sejalan dengan kondisi Indonesia saat ini dengan total luas tanah wakaf yang tersebar 51.883,86 hektar menurut data Kementerian Agama. Ditambah lagi pemanfaatan tanah wakaf

di Indonesia sebagian besar masih belum dimanfaatkan untuk hal yang lebih produktif. Hal tersebut dibuktikan melalui data penggunaan tanah wakaf di Indonesia pada grafik 3 dibawah ini masih lebih dimanfaatkan untuk fasilitas peribadatan yaitu masjid sebanyak 44,94% atau sekitar 138 ribu lokasi tanah wakaf kemudian untuk mushola sebanyak 28,75%.

Melihat kondisi tersebut maka konsep pengembangan dari sukuk yang diintegrasikan dengan pemanfaatan tanah wakaf adalah solusi yang dapat diimplementasikan dalam pembiayaan pembangunan infrastruktur. Dari data yang diperoleh total proyek pembiayaan oleh sukuk untuk infrastruktur pada tahun 2013-2018 mencapai 62,4 triliun, Sedangkan di tahun 2020 terdapat 728 proyek yang tersebar di 34 provinsi dengan total anggaran sebesar 27,35 triliun yang akan dibiayai oleh sukuk (Kementerian Keuangan).

Model Sukuk berbasis Wakaf Di Indonesia

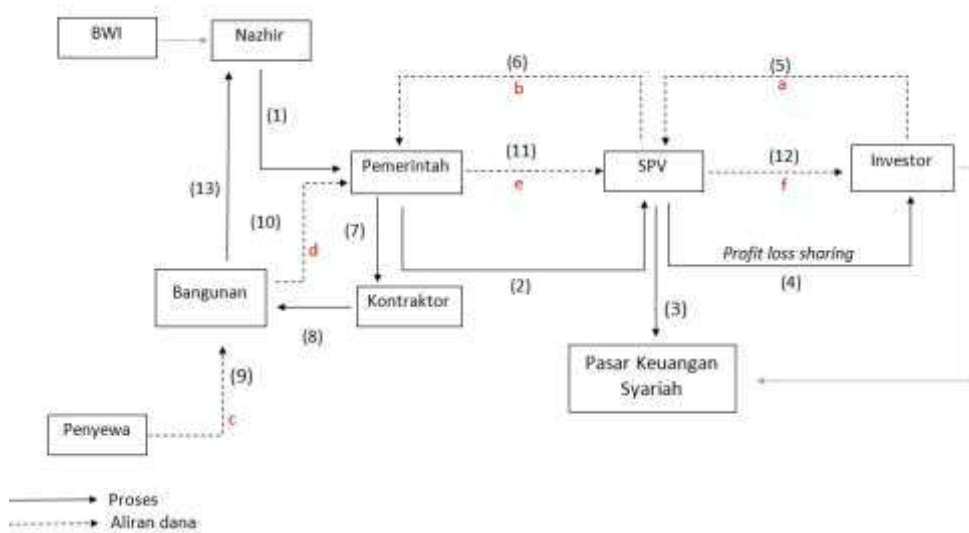
Dilihat dari aspek hukum faktor utama yang melatarbelakangi hadirnya sukuk sebagai salah satu instrumen dalam sistem keuangan Islam adalah pelarangan *riba*, *maysir*, *gharar*, dan bertransaksi dengan kegiatan atau produk haram, serta terbebas dari *tadlis* (penipuan) (Khoiruddin, 2016). Dewan fikih 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. Dari sisi hukum positif, pemerintah Indonesia telah mengesahkan Undang- Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN). Ketentuan tersebut digunakan dalam rangka menjamin kepastian hukum untuk menerbitkan Sukuk.

Di Indonesia sendiri praktik sukuk dan wakaf diatur secara terpisah atau berdiri sendiri-sendiri, belum ada aturan khusus yang mengatur tentang pengintegrasian sukuk dengan wakaf atau sukuk berbasis wakaf. Dari aspek ekonomi, jika diaplikasikan di Indonesia, pengintegrasian sukuk dengan wakaf dapat menjadi instrumen investasi yang menjanjikan, akan tetapi pemahaman masyarakat masih minim mengenai hal ini, khususnya nadzir (pengelola wakaf) atau masyarakat yang masih ragu dan khawatir terhadap eksistensi sukuk sebagai instrumen investasi, baik dari segi kehalalan maupun dasar hukum pelaksanaannya ditambah lagi dengan disandingkannya bersama instrumen wakaf. Hal ini wajar karena dari aspek hukum, ditambah lagi belum ada aturan yang spesifik mengaturnya, baik berupa Undang-Undang, peraturan menteri, maupun fatwa DSN-MUI.

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 terbukanya sektor-sektor strategis yang menguntungkan, salah satunya adalah mengintegrasikan wakaf dengan sukuk.

Adapun model dari aplikasi penerbitan Sukuk Link Wakaf untuk pembiayaan infrastruktur yang dapat dilakukan dapat dilihat dari penjelasan dibawah ini. Model ini merupakan hasil telaah dari beberapa referensi penerapan sukuk berbasis wakaf di beberapa negara yang sudah menerapkannya, dan untuk model yang dapat dipraktekkan oleh pemerintah Indonesia sebagai berikut :

Gambar 4. Skema Sukuk Link Wakaf akad *Mudharabah*



Sumber: Ilustrasi Penulis

Model pengelolaan tanah wakaf melalui sukuk dengan akad *mudharabah* dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. BWI sebagai koodinator Nadzir melakukan perjanjian sewa jangka panjang dengan penyerahan pengelolaan tanah wakaf dengan pemerintah (misal BUMN), hasil sewa berupa bangunan yang dibangun diatas tanah wakaf;
2. Pemerintah sebagai obligor mengajukan proposal proyek infrastruktur kepada SPV untuk pengajuan pembiayaan melalui penerbitan sukuk;
3. SPV menerbitkan Sukuk Link Wakaf dengan akad *mudharabah* (bagi hasil);
4. SPV menawarkan sukuk kepada investor dengan tanah wakaf sebagai underlying asset;
5. Investor membeli SLW dan menyerahkan dananya kepada SPV;
6. SPV menyerahkan dana yang terkumpul dari investor kepada pemerintah (obligor) untuk dikelola dan dibangun infrastruktur diatas tanah wakaf;
7. Pemerintah melakukan kerja sama dengan kontraktor untuk membangun proyek infrastruktur diatas tanah wakaf;
8. Kontraktor membangun proyek infrastruktur di atas tanah wakaf;
9. Pemerintah menyewakan infrastruktur tersebut kepada penyewa untuk mendapatkan *cash flow* (pendapatan sewa);
10. Pendapatan sewa (*return*) diperoleh pemerintah;
11. Pemerintah memberikan return sewa kepada SPV yang kemudian dibagi dengan investor dan obligor;
12. SPV memberikan return dari bagi hasil kepada investor dan pada saat jatuh tempo dana investor dikembalikan;
13. Pemerintah mengembalikan kepemilikan tanah wakaf beserta asetnya kepada nadzir diawal sesuai jangka waktu yang disepakati

Pada gambar diatas menunjukkan model pengelolaan aset tanah wakaf berbasis sukuk melalui Sukuk Link Wakaf yang menggambarkan proses dari awal penerbitan sukuk sampai ke pengembalian tanah wakaf kepada nadzir dalam hal ini Badan Wakaf Indonesia (BWI). Tujuan dari penerbitan sukuk tersebut yakni memproduktifkan tanah wakaf untuk kebermanfaatan umat. Dimulai dari nadzir yang diawasi oleh BWI melakukan perjanjian jangka panjang dengan pemerintah (misal BUMN) untuk mengelola tanah wakaf menjadi lebih produktif.

Selanjutnya pihak pemerintah menyerahkan proposal proyek infrastruktur kepada *Special Purpose Vehicle* (SPV) kemudian diterbitkan sukuk dengan akad *Mudharabah* (*profit sharing*). Tanah wakaf dijadikan sebagai underlying asset penerbitan sukuk tersebut. Dalam model ini menggunakan akad *Mudharabah* di mana pemerintah sebagai pengelola dana (mudharib) dan investor sebagai pemilik dana (*shohibul mal*).

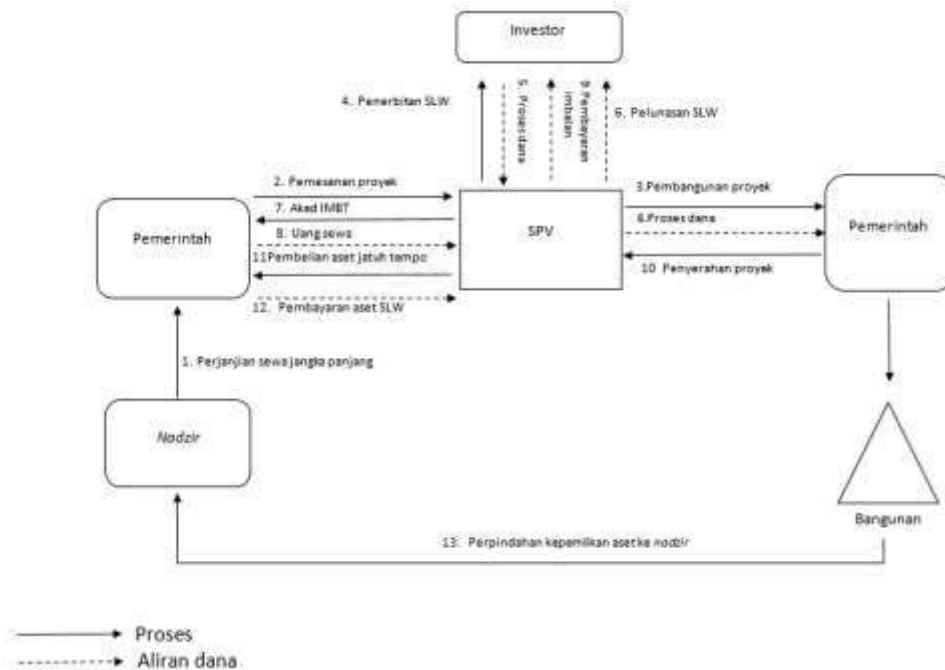
Dalam model ini juga dijelaskan *return* dari instrumen diatas diperoleh dari menyewakan gedung kepada swasta yang dibangun diatas tanah wakaf. kemudian *return* dibagikan kepada obligor dan pihak investor sesuai kesepakatan diawal. Dengan sistem menyewakan gedung, risiko yang ditimbulkan tidak besar dan lebih cenderung menghasilkan pendapatan yang tetap. Pada saat jatuh tempo, obligor (*mudharib*) akan mengembalikan dana kepada investor (*shohibul mal*).

Selanjutnya aliran dana dari model sukuk wakaf diatas dijabarkan sebagai berikut:

- a. Investor membayarkan sukuk link wakaf yang ditawarkan ke SPV;
- b. SPV meneruskan dana ke Obligor (pemerintah) untuk dikelola;
- c. Penyewa membayar biaya sewa atas bangunan;
- d. Obligor mendapatkan pendapatan sewa;
- e. Obligor membagikan return dari hasil usahanya kepada investor melalui SPV;
- f. SPV meneruskan dana return ke investor.

Dalam proses implementasi instrumen Sukuk Link Wakaf, akad Ijarah Muntahiya Bitamlik (IMBT) juga dapat di gunakan. Hal ini didasarkan dari total penerbitan sukuk di Indonesia, Sukuk dengan akad Ijarah merupakan sukuk paling besar nominalnya diterbitkan yaitu sebanyak 16,5 triliun dibanding sukuk dengan akad *mudharabah* yaitu sebesar 11,8 triliun dan sukuk dengan akad wakalah hanya 1,4 triliun pada periode Desember 2019. Adapun untuk model yang dapat di implementasikan oleh pemerintah Indonesia dengan menggunakan akad ijarah adalah sebagai berikut:

Gambar 5. Model SLW akad IMBT



Sumber: Ilustrasi Penulis

Model pengelolaan tanah wakaf melalui sukuk dengan akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* (IMBT) dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. BWI sebagai koordinator Nadzir melakukan perjanjian sewa jangka panjang dengan penyerahan pengelolaan tanah wakaf dengan pemerintah (misal BUMN), hasil sewa berupa bangunan yang dibangun diatas tanah wakaf;
2. Pemerintah sebagai obligor mengajukan pemesanan objek ijarah dengan spesifikasi tertentu kepada SPV sebagai penerbit SBSN;
3. SPV melakukan kerjasama dengan kontraktor untuk membangun infrastruktur diatas tanah wakaf;
4. Penerbitan Sukuk Link Wakaf yang ditawarkan kepada investor;
5. Investor menyerahkan dananya kepada SPV;
6. Dana dari investor diberikan ke pemerintah (kontraktor) sebagai modal untuk menjalankan proyek pembangunan;
7. Perjanjian kontrak akad IMBT antara pemerintah dan SPV;
8. Pembayaran uang sewa secara periodik oleh pemerintah (penyewa) kepada SPV untuk diberikan kepada investor sebagai imbalan SLW;
9. Pembayaran secara periodik oleh SPV kepada investor;
10. Penyerahan proyek oleh pemerintah (kontraktor) kepada SPV;
11. Pembelian aset SLW oleh pemerintah dari pemegang sukuk melalui SPV (*akad ba'i*) pada saat jatuh tempo;
12. Pembayaran atas pembelian aset sukuk oleh pemerintah kepada pemegang sukuk;
13. Pada akhir jatu tempo bangunan dan tanah wakaf dikembalikan kepada nadzir untuk dikelola menjadi lebih produktif.

Pada gambar diatas menunjukkan model Sukuk Link Wakaf dengan menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bitamlik. Model ini dimulai dari perjanjian sewa jangka panjang antara BWI sebagai koordinator nadzir dengan pemerintah untuk mengelola tanah wakaf menjadi produktif.

Selanjutnya pemerintah melakukan pemesanan objek ijarah berupa infrastruktur kepada pihak penerbit Sukuk yaitu *Special Purpose Vehicle* (SPV) kemudian diterbitkan sukuk dengan akad IMBT. Tanah wakaf dijadikan sebagai underlying asset penerbitan sukuk. Dalam model menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* (IMBT) agar diakhir jatuh tempo nanti pemerintah dapat membeli dan memiliki aset sepenuhnya.

Seperti halnya akad *mudharabah* diakhir jatuh tempo perjanjian dengan pemerintah, bangunan dan tanah wakaf dikembalikan kepada nadzir untuk dikelola menjadi lebih produktif. Nadzir dan pemerintah dapat memilih salah satu akad yang bisa diterapkan atau bisa menggunakan keduanya berdasarkan dari penjelasan diatas yaitu akan *mudharabah* dan akad IMBT.

Peluang Sukuk Berbasis Wakaf Sebagai Pembiayaan Infrastruktur

Dalam perspektif ekonomi Islam, wakaf adalah keberlanjutan ekonomi yang sesungguhnya apabila bersinergi dengan keuangan Islam lain akan memberikan peluang menawarkan prospek untuk membuka kunci batas pertumbuhan baru (Nurlaili, 2019). Jika ditinjau dari sisi akad implementasi dari sukuk berbasis wakaf, akad yang digunakan pada dasarnya adalah akad *ijarah* (sewa), dengan menjadikan harta wakaf sebagai *underlying asset*, di mana secara fisik harta wakaf tetap, investor dan pengelola hanya memanfaatkan harta wakaf. Pada masa sekarang, model-model pembiayaan bertambah banyak, seiring dengan kemunculan lembaga keuangan syariah, sehingga memungkinkan nadzir untuk mengadakan kerjasama dengan lembaga keuangan syariah dalam pembiayaan tanah wakaf, atau dengan menggalang dana dari masyarakat atau publik, dengan model wakaf uang, wakaf saham atau wakaf amal kolektif.

Potensi wakaf di Indonesia sangat besar tidak hanya wakaf tunai tapi juga tanah wakafnya. Data Kementerian Agama menyebutkan tanah wakaf di Indonesia sebesar 51.833 hektar sedangkan potensinya menurut BWI 420 ribu hektar. Potensi yang sangat besar tentu harus dimaksimalkan. Jika melihat data tanah wakaf sekarang sebesar 420 hektar, jika 20%-nya saja di gunakan untuk hal komersil diambil dari 75% yang dimanfaatkan untuk makam dan rumah ibadah kemudian diintegrasikan dengan pembiayaan infrastruktur melalui sukuk

maka kebutuhan dari pemerintah akan biaya infrastruktur dapat dikurangi, tidak hanya itu keuntungan yang diperoleh dari pembangunan infrastruktur tersebut dikembalikan lagi kepada masyarakat dan dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan umat lainnya yang dikelola langsung oleh nadzir seperti:

- a. Fasilitas ibadah (masjid, mushola);
- b. Program pemberdayaan ekonomi;
- c. Usaha produktif;
- d. Infrastruktur sosial;
- e. Dan kegiatan lainnya sesuai syariat.

Namun demikian, untuk pemanfaatan tanah wakaf di Indonesia sebagian besar hanya dimanfaatkan sebagai sarana ibadah yaitu sebesar 75%. Melihat juga dari realisasi pendataan tanah wakaf dari potensi yang disebutkan masih dibawah 15%. Maka dari itu untuk merealisasikan dari konsep Sukuk Link Wakaf perlu sinergisitasi dari beberapa pihak diantaranya BWI, Kemenkeu, BI, Lembaga Keuangan Syariah, lembaga filantropi dan lainnya. Jika sinergisitas tersebut bisa berjalan dengan baik, hal ini akan membawa dampak yang strategis.

Sinergisitas ini bermanfaat tidak hanya bagi pemangku kepentingan dari sistem keuangan syariah tetapi juga masyarakat pada umumnya. Bagi BWI dan lembaga filantropi (nadzir) akan memberikan efek domino dalam mengembangkan aset tanah wakaf. secara finansial, BWI dan Nadzir lainnya akan mendapatkan lebih banyak sumber dana untuk mendorong pengembangan sektor wakaf lebih cepat. Bagi pemerintah, hal ini akan memudahkan pemerintah dalam proyek pembangunan infrastruktur, akan menghemat banyak dana APBN dengan memanfaatkan tanah wakaf dan sukuk. Bagi investor, SLW ini merupakan media investasi dunia dan akhirat. Di mana mereka para investor mendapat benefit dua kali lipat yaitu pahala karena membantu pengembangan aset wakaf dan juga keuntungan dari hasil investasinya. Sementara bagi masyarakat dalam hal ini penerima manfaat wakaf akan dapat merasakan keuntungan dari sisi sosial maupun ekonomi.

Potensi dari Sukuk Link Wakaf ini harus didukung dengan pengelolaan yang baik ada beberapa hal yang masih menjadi tugas bagi pengelola SLW. Pertama dari transparansi. Wakaf sebagai instrumen keuangan syariah, memiliki prinsip bahwa objek wakaf dan tujuan wakaf harus jelas. Sehingga transparansi dari pengelola menjadi hal yang utama. Di mana apabila dipergunakan untuk pembangunan infrastruktur maka harus jelas, tanah wakaf tersebut untuk proyek apa, luas yang dibutuhkan berapa, dan manfaat kedepannya akan dirasakan siapa. Karena hal tersebut akan dipertanyakan oleh para investor.

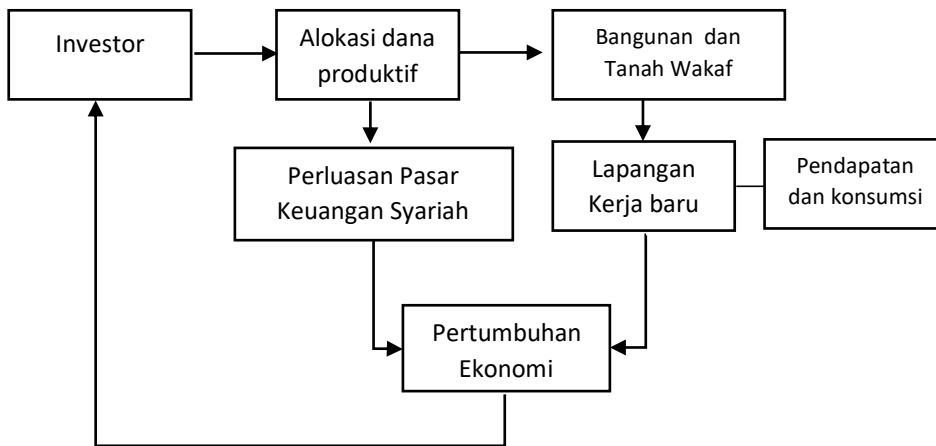
Kemudian selanjutnya adalah sumber kupon yang akan dibayarkan oleh kementerian keuangan atau SPV sebagai penerbit sukuk. Apabila mengacu pada konsep bebas riba, maka sumber dana kupon masih bersifat syubhat karena masih ada dana APBN yang tercampur, dana konvensional dan syariah. Namun untuk permasalahan ini penulis merujuk pada kaidah fiqih yaitu "hukum asal muamalah itu adalah boleh kecuali ada dalil yang melarangnya".

Tugas selanjutnya adalah kesadaran masyarakat yang masih kurang. Kesadaran ini berupa kesadaran berinvestasi untuk sosial dan kesadaran untuk mencari tahu tentang wakaf. Selama ini tanah wakaf di masyarakat hanya dimanfaatkan untuk mushola, madrasah dan makam. Kesadaran dan literasi yang rendah akhirnya tanah wakaf belum bisa dioptimalkan untuk hal yang produktif.

Permasalahan fatwa DSN dan aturan hukum dari pemerintah juga menjadi hal yang harus dipenuhi. Hal ini diperlukan untuk bisa menawarkan instrumen SLW kepada masyarakat sehingga dapat penguat dasar hukum dan perlindungan kepada investor yang memberikan dananya.

Efek Berkelanjutan dari Sukuk Berbasis Wakaf pada Pertumbuhan Ekonomi

Gambar 6. Efek Berkelanjutan SLW



Sumber : Ilustrasi Penulis

Dari dana investor yang digunakan untuk membangun infrastruktur di atas tanah wakaf akan menimbulkan aktifitas ekonomi baru, memunculkan produktifitas ekonomi dengan menghasilkan lapangan pekerjaan yang baru bagi masyarakat. Lebih lanjut lagi aset wakaf produktif yang terus dikembangkan oleh nadzir tentunya akan memberikan manfaat lebih dan dapat memberikan dampak positif pada peningkatan pendapatan dan konsumsi masyarakat sehingga terwujudlah kesejahteraan sosial. Pada akhirnya dari perluasan pasar keuangan syariah dan kesejahteraan sosial ekonomi yang terjadi akan memberikan dampak langsung pada pertumbuhan ekonomi.

Model ini akan lebih bermanfaat lagi jika pengelolaan aset wakaf yaitu wakaf tunai dan tanah wakaf dikelola menjadi satu untuk pembiayaan infrastruktur melalui sukuk. Jika kita sumsikan potensi wakaf tunai menurut BWI dengan total 188 triliun rupiah dapat dikumpulkan kemudian aset tanah wakaf dengan potensi 420 ribu hektar menurut BWI, dengan 10% saja dapat diproduktifkan untuk kebutuhan infrastruktur ditambah dari lagi dana dari investor sukuk maka dari intrumen ini dapat menutupi separuh lebih dari kebutuhan anggaran infrastruktur saat ini.

E. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pengelolaan aset tanah wakaf dan sukuk dapat disinergikan melalui instrumen Sukuk Link Wakaf (SLW) sebagai pembiayaan infrastruktur. Instrumen SLW dalam pengaplikasiannya dapat menggunakan akad *Mudharabah* dan akad *Ijarah Munthiyah Bitamlik*. Model Sukuk Link Wakaf dengan menggunakan akad *mudharabah* akan melibatkan beberapa pihak dalam proses implementasinya. Dalam akad *mudharabah* pemerintah akan berperan sebagai pengelola dana dan investor sebagai pemilik modal dengan menggunakan konsep *profit loss sharing* dalam pembagian return dari kedua pihak. Sedangkan di akad *Ijarah Muntahiyah Bitamlik* (IMBT) pemerintah sebagai nadzir akan berperan sebagai penyewa (*Musta'jir*) dan investor akan berperan sebagai pemberi sewa (*Mu'ajir*).

Peluang dari konsep dari Sukuk Link Wakaf yang memanfaatkan wakaf tanah untuk dikelola secara produktif sangatlah besar untuk pembiayaan infrastruktur di masa yang akan datang dikarenakan beberapa faktor berikut seperti dukungan kebijakan penerbitan SBSN di

Indonesia, kebutuhan pembiayaan yang sangat besar, potensi sukuk yang luas. Sehingga pada akhirnya jika konsep ini diterapkan di Indonesia maka akan memberikan multiplier effect pada pertumbuhan ekonomi di Indonesia.

Saran

Dari studi yang sudah dipaparkan, maka penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi beberapa pihak atau stakeholder untuk berbagai kepentingan khususnya dalam pengelolaan aset tanah wakaf di Indonesia, diantaranya sebagai berikut :

| Stakeholder | Kebijakan yang dapat diterapkan |
|---|---|
| Pemerintah (Kementerian Keuangan, Kementerian Agama) | 1. Menerbitkan peraturan dan kebijakan hukum dalam menjamin penerbitan Sukuk Link Wakaf 2. Membuat <i>mapping</i> aset tanah wakaf yang dapat di kelola untuk pembangunan infrastruktur |
| Nadzir (Badan Wakaf Indonesia) | 1. Mengoptimalkan pendataan serta sertifikasi tanah wakaf yang tersebar di seluruh Indonesia 2. Sosialisasi dan edukasi program kepada masyarakat |
| Akademisi | 1. Mengembangkan konsep dari Sukuk Link Wakaf dengan akad yang lebih variatif 2. Mengkaji dan mengevaluasi implementasi penerapan Sukuk Link Wakaf di Indonesia jika sudah dilaksanakan. |

DAFTAR PUSTAKA

- Adkhi, Nurlaili Rizfa Faiza. 2019. Cash Waqf Linked Sukuk Sebagai Pembiayaan Pemulihan Bencana Alam di Indonesia. Tesis. Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya.
- Khoiruddin. 2016. SUKUK BERBASIS WAKAF: Suatu Kajian Hukum dan Keuntungan Ekonomis di Indonesia. Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
- KNKS. 2019. Optimalisasi Wakaf Produktif untuk Kesejahteraan Umat. INSIGHT Buletin Ekonomi Syariah Komite Nasional Keuangan Syariah Edisi Keempat.
- Maspupah, I. dan Hasanah, S. M. 2016. The Reinforcement of Islam Philanthropy by Means of Waqf Optimizing based on Sukuk. Journal of Islamic Economics Lariba, 2(2), hal : 1–14.
- Pratiwi, A., Mainata, D., dan Ramadayanti, R. S. 2017. Peran Sukuk Negara dalam Pembiayaan Infrastruktur. Al-Tijary Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam Vol. 2, No. 2, hal : 155-176.
- Ridwan, Murtadho. 2018. Wakaf dan Pembangunan Ekonomi. Journal IAIN Kudus, ZISWAF, Vol. 4, No. 1, hal. 105-124.
- Sulistiani, S. L. 2018. Analisis hukum Islam terhadap pengembangan wakaf berbasis sukuk untuk pemberdayaan tanah yang tidak produktif di Indonesia. Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan, Volume 18, No. 2, hal : 175-192.
- World Economic Forum. 2018. The Global Competitiveness Report. Columbia: World Economic Forum