

# ASPEK HUKUM PEMBIAYAAN ASET BERBASIS WAKAF MELALUI INDUSTRI KEUANGAN NON-BANK SYARIAH

Nurjamil

(Institut Manajemen Koperasi Indonesia/nurjamil@ikopin.ac.id)

Renny Supriyatni, Nia Kurniati, Yani Pujiwati

(Universitas Padjadjaran)

## Abstrak

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui status hukum dan mode pembiayaan Industri Keuangan Non-Bank Syariah (IKNBS) untuk mengembangkan lahan wakaf produktif di Indonesia. Pendekatan yang digunakan adalah normatif yuridis, yaitu dengan melakukan kajian teori dan praktik serta sejumlah peraturan perundang-undangan mengenai wakaf, kontrak dan Industri Keuangan Non Bank Syariah (IKNBS) yang dilengkapi dengan kajian literatur tentang pengelolaan wakaf produktif, dan skema pembiayaan syariah. Studi ini menyimpulkan bahwa menggunakan Industri Keuangan Non-Bank Syariah (IKNBS) untuk pembiayaan tanah wakaf produktif di Indonesia adalah berdasar baik menurut hukum Islam (fiqh) sejauh didasarkan pada prinsip manfaat (al-birr) dan keabadian aset wakaf maupun hukum positif sejauh memenuhi persyaratan hukum perjanjian seperti persyaratan subjektif dan obyektif dan hukum wakaf seperti larangan untuk menggunakan aset wakaf sebagai agunan. Skema pembiayaan yang direkomendasikan dalam hal ini harus didasarkan pada kesepakatan antara manajemen wakaf (nazhir) dan Perusahaan Modal Ventura Syariah atau Lembaga Pembiayaan Syariah lain dengan skema mudharabah atau musyarakah.

**Kata Kunci:** *Productive Wakaf Land, Mudharabah and Musyarakah, Financing Scheme, Islamic Non-Bank Financial Industry (IKNBS)*

## Latar Belakang

Era revolusi industri 4.0 menuju 5.0, peta politik dan ekonomi dunia terus mengalami pergeseran. Melihat meningkatnya populasi umat Islam yang diprediksi pada tahun 2030 akan mencapai 27,5% dari populasi global, arah prospek ekonomi dunia juga semakin diarahkan pada ekonomi Islam. Konsep ini merupakan konsep ekonomi yang didasarkan pada nilai-nilai luhur yang diambil dari ajaran syariah Islam berdasarkan Al-Qur'an dan Assunnah yang telah dipraktikkan oleh Nabi Muhammad dalam membangun peradaban Islam di Madinah (Monzer Kahfi, 1984). Salah satu ajaran penting dalam ekonomi Islam adalah tentang distribusi kekayaan berdasarkan Al-Quran Surah Al-Hasyr Ayat 57 yang berbunyi "Sehingga kekayaan tidak hanya beredar di antara orang-orang kaya di antara kalian". Mengacu pada ayat tersebut, dalam literatur ekonomi Islam terdapat dua mekanisme distribusi aset, yaitu distribusi melalui *muamalah maliyah*, seperti jual beli, pinjam dan *leasing* serta *leasing* dan distribusi melalui kegiatan filantropi (Euis Amalia, 2009) yang dibagi menjadi dua kategori, yaitu zakat yang wajib dan kedua infaq, sadaqah, wakaf yang sangat dianjurkan.

Beberapa dekade sebelumnya, jenis distribusi kekayaan model ke-dua (filantropi) cenderung diremehkan, sebagian besar ekonom tidak melihatnya sebagai instrumen ekonomi potensial. Berbeda dengan saat ini, instrumen ZISWAF telah menarik perhatian banyak orang, tidak hanya

pengamat ekonomi syariah tetapi juga aktivis ekonomi konvensional. Tidak hanya di negara-negara di mana mayoritas penduduknya beragama Islam, bahkan di beberapa negara yang notabene adalah negara sekuler seperti di Eropa dan Amerika, terutama instrumen wakaf menjadi sektor yang terus mengalami perkembangan yang sangat signifikan.

Wakaf sebenarnya sudah dipraktikkan sejak zaman Rasulullah SAW di Madinah dengan mengacu pada hadits mengenai sumur milik seorang Yahudi, Nabi menjamin pahala sebagai imbalan bagi mereka yang mampu membeli sumur untuk didedikasikan bagi umat Islam, Utsman bin Affan membelinya dan mendedikasikan air untuk kepentingan rakyat. Praktik wakaf juga dapat dilihat dalam kisah kebun kurma "Bairkha" milik Umar bin Khattab di mana Nabi menyarankan untuk menahan subjek dan mengambil keuntungan darinya. Sejarah mencatat bahwa pada waktu itu tidak ada sahabat Nabi (SAW) yang tidak pernah berwakaf.

Sejak dipraktikkan pertama, wakaf terus berkembang sampai pada puncaknya wakaf telah berubah menjadi instrumen keuangan negara yang sangat dapat diandalkan sampai kemudian sinar terang wakaf mulai memudar dan menghilang seiring dengan berakhirnya pemerintahan Islam di Turki Ottoman. Seperti yang dipraktikkan di beberapa negara seperti Arab Saudi, Mesir, Turki, Singapura dan Malaysia, di Indonesia wakaf kembali diminati, berbagai model pengembangan wakaf terus digulirkan dengan harapan dapat meningkatkan nilai produktivitas wakaf sehingga menghasilkan *multiplier effects* yang signifikan terhadap pembangunan ekonomi nasional. Model penggunaan tanah wakaf oleh nazhir (*mutawalli*) atau pengelola wakaf dengan investor melalui pembiayaan Industri Keuangan Syariah Non-Bank, terutama mengenai status hukum dan skema pembiayaan serta bagi hasil yang dapat diterapkan merupakan salah satu model pengembangan wakaf produktif adalah masalah krusial yang diinvestigasi lebih lanjut dalam penelitian ini.

## **Kajian Pustaka**

Studi tentang wakaf produktif dan model pembangunannya telah dibuat oleh aktivis wakaf, salah satunya adalah Prof. Monzer Kahf, profesor keuangan & ekonomi Islam, Istanbul Sabahattin Zaim University Turkey, ia menulis sebuah artikel tentang Pembiayaan Pengembangan Properti Wakaf, yang disajikan dalam Seminar Pengembangan Awqaf, yang Diselenggarakan oleh IRTI, Kuala Lumpur, 1998. Makalah ini menjelaskan secara luas tentang mode pembiayaan baru pada pengembangan properti wakaf, baik yang dibiayai oleh perbankan syariah atau lembaga pembiayaan lainnya melalui konsep *murabahah*, *istisna'*, *leasing* dan *mudharabah*. Itu adalah studi yang sangat mendalam tentang pembiayaan pada wakaf yang pernah ada, tetapi ia belum mengeksplorasi tentang konsep tertentu lainnya, seperti pembiayaan melalui lembaga modal ventura syariah yang merupakan salah satu Industri Pembiayaan Non-Bank Syariah di Indonesia. Studi ini mencoba untuk menguraikan konsep di atas dalam sudut peraturan Indonesia.

## **Metode Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah studi deskriptif analitis. Metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif dengan melihat objek dari sudut pandang hukum dan peraturan yang berlaku (hukum positif) mengenai wakaf dan IKNBS. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan menggambarkan objek penelitian berdasarkan fakta yang diperoleh yang didasarkan pada hukum dan peraturan mengenai wakaf dan IKNBS untuk analisis yuridis kualitatif lebih lanjut dan kemudian diperoleh simpulan.

## Hasil Dan Pembahasan

### 1. Wakaf Produktif sebagai Instrumen Ekonomi Indonesia Setelah Era Reformasi.

Sebagai negara dengan populasi Muslim terbesar di dunia, Indonesia memiliki kepentingan tersendiri dalam mengembangkan ekonomi syariah di dunia. Dengan jumlah 235 juta penduduk Muslim setara dengan 27% Muslim global menjadikannya aset besar dalam kaitannya dengan keuangan Islam termasuk potensinya dalam mendistribusikan kekayaan melalui filantropi. Khusus mengenai wakaf, Badan Wakaf Indonesia (BWI) mencatat potensi uang wakaf di Indonesia saat ini mencapai 180 triliun rupiah dan pada periode 2011-2018 terkumpul 255 milyar rupiah<sup>1</sup>. Luas tanah wakaf dengan sertifikat wakaf dari Badan Pertanahan Nasional tersebar di 134.237 bidang tanah dengan luas 111.171.173 M<sup>2</sup>, potensi yang cukup besar yang dapat dimaksimalkan sehingga dapat berkontribusi terhadap pembangunan nasional<sup>2</sup>.

Dalam sejarah perjalanan bangsa Indonesia, praktik wakaf pertama kali dilakukan sejak kekaisaran Islam didirikan pada abad ke-12<sup>3</sup> dan bukti yang lebih konkret ditemukan pada awal abad ke-16 H untuk fasilitas sosial agama seperti masjid, pesantren, madrasah dan pemakaman. Ma'ruf Amin mengatakan, saat ini 72% lahan wakaf ditujukan untuk masjid<sup>4</sup>. Sebelum kemerdekaan Wakaf di Indonesia dilaksanakan berdasarkan Surat Edaran Governemen Nomor 435 yang tertuang dalam Bijblad 1905 Nomor 6196 tentang *Toezicht op den houw van Muhammadinan schebedehuizen* yang berlaku untuk wilayah Jawa dan Madura kecuali wilayah Swapraja (Abdul Rasyid, 2016). Setelah memasuki era kemerdekaan, wakaf dalam konteks yang paling sederhana diakomodasi keberadaannya dalam Pasal 49 Ayat (1) dan Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) yang menyatakan:

"Hak milik tanah badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang agama dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial" Ayat 1)

"perwakilan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah" (Ayat 3)

Seiring berkembangnya pemahaman wakaf, sebagai instrumen ekonomi dengan dimensi sosial-religius, nilai manfaat wakaf diyakini mampu melampaui nilai-nilai ritualnya, kemudian enam tahun setelah reformasi 1998, politik hukum Islam di Indonesia melegitimasi wakaf sebagai tindakan hukum berdasarkan hukum positif dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (selanjutnya disebut Undang-Undang Wakaf) dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (selanjutnya disebut Undang-Undang Wakaf) dan Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (selanjutnya ditulis PP Undang-Undang Wakaf).

Peraturan utama mengenai wakaf (UUPA dan PP UU Wakaf) belum diubah sejauh ini. Konsep wakaf produktif yang menjadi semangat hukum wakaf dinilai cukup untuk mewakili setiap upaya pengembangan pengelolaan wakaf agar mampu memberikan manfaat lebih, terutama nilai ekonomi wakaf sehingga mampu menjadi instrumen keuangan negara yang handal. Meski

<sup>1</sup> Tim Kajian Wakaf Badan Kebijakan Fiskal Kementerian Keuangan, 2019

<sup>2</sup> [www.data.bwi.go.id](http://www.data.bwi.go.id) 2019

<sup>3</sup> [www.tabungwakaf.com](http://www.tabungwakaf.com)

<sup>4</sup> [www.cnnindonesia.com](http://www.cnnindonesia.com) 2019

begitu, saat ini ada dorongan dari pegiat wakaf untuk mengubah UU tentang Wakaf, terutama terkait posisi Badan Wakaf Indonesia (BWI), yang memiliki peran ganda, sebagai regulator dan eksekutor serta beberapa regulasi terkait fungsi wakaf sebagai pengurangan pajak dan fungsi Nazir terkait mengumpulkan wakaf uang.

Dalam mewujudkan Indonesia menjadi pusat ekonomi syariah dunia, selain ekonomi komersial, harapan besar Indonesia juga dipercayakan kepada sektor ekonomi sosial. Potensi wakaf sebesar itu dituntut untuk berkontribusi lebih dalam makro di mana saat ini pengeluaran ekonomi syariah Indonesia mencapai USD 219,1 miliar atau 10,4% dari konsumsi ekonomi syariah global yang meliputi makanan halal (13%), halal modest fashion (7%), kosmetik halal (6%), farmasi halal (6%), media halal & rekreasi (9%), wisata halal (6%), keuangan syariah (3%) (Sri Mulyani Indrawati, 2019).

Perhatian terhadap wakaf sebagai instrumen keuangan syariah di Indonesia ditempatkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) 2020-2024 di mana pemerintah berkomitmen untuk mengembangkan sektor ekonomi syariah, salah satunya adalah mendorong peningkatan dan transparansi, akuntabilitas, kepemilikan, dan profesionalisme dalam pengelolaan dana sosial keagamaan serta mengoptimalkan penggunaannya untuk pelaksanaan pembangunan (Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2019)

## **2. Pengembangan Wakaf Produktif Melalui Industri Pembiayaan Non-Bank Syariah (IKNBS) Indonesia**

### **a. Industri Keuangan Non-Bank Syariah di Indonesia**

IKNB adalah industri keuangan non-bank yang menawarkan produk keuangan kepada masyarakat dan menarik dana dari masyarakat secara tidak langsung (non-penyimpanan), seperti asuransi, lembaga pembiayaan, dana pensiun, dan jasa keuangan lainnya. IKNBS adalah industri keuangan non-bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah (OJK, 2018). Secara umum, kegiatan IKNBS tidak berbeda dengan lembaga keuangan di industri keuangan non-bank konvensional, namun dalam industri ini nilai dan prinsip syariah menjadi faktor yang sangat menentukan keabsahan suatu transaksi yang biasanya didasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN)-MUI seperti Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*, Pembiayaan *Musyarakah*, Pembiayaan *Ijarah, Wakalah, Musyarakah Mudharabah* dan akad *Kafalah*<sup>5</sup>. Lembaga hukum formal ini didasarkan pada beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, yang terdiri dari<sup>6</sup>:

- 1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan;
- 2) Peraturan Ketua Bapepam-LK Nomor: PER-06/BL/2012 tentang Perubahan atas Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor PER-03/BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah;
- 3) Peraturan Ketua Bapepam-LK Nomor: PER-08/BL/2011 tentang Bentuk dan Tata Cara Penyampaian Laporan Pengawasan Dewan Pengawas Syariah kepada Perusahaan

---

<sup>5</sup> www.ojk.go.id 2019.

<sup>6</sup> ibid

Asuransi atau Perusahaan Reasuransi yang Menjalankan Seluruh atau Sebagian Usahanya dengan Prinsip Syariah;

- 4) Peraturan Ketua Bapepam-LK Nomor: PER-06/BL/2011 tentang Bentuk dan Susunan Laporan dan Pengumuman Laporan Usaha Asuransi dan Usaha Reasuransi dengan Prinsip Syariah;
- 5) Keputusan Ketua Bapepam-LK Nomor: PER-03/BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah;
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 11/PMK.010/2011 tentang Kesehatan Keuangan Usaha Asuransi dan Usaha Reasuransi dengan Prinsip Syariah;
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 18/PMK.010/2010 tentang Prinsip Dasar Penyelenggaraan Usaha Asuransi dan Usaha Reasuransi dengan Prinsip Syariah

#### **b. Aspek Hukum Pembiayaan Aset Berbasis Wakaf Melalui Industri Keuangan Non-Bank Syariah**

Dalam konsep pengelolaan, wakaf sebagai mandat yang dituntut untuk tetap abadi dan meningkatkan nilai pokoknya, maka pengembangan aset wakaf ini sangat bergantung pada profesionalisme *Nazhir* dan ketersediaan dana. Dalam hal ini *Nazhir* dituntut untuk memiliki kewirausahaan manajemen mutu tingkat perusahaan yang harus memiliki kemampuan menerapkan tata kelola perusahaan yang baik (Monzer Kahf, 2019). Saat itu *Nazhir* harus mampu menghadirkan ide-ide cemerlang agar memperoleh dukungan finansial yang cukup besar bagi pengembangan aset wakaf produktif sehingga manfaat ekonomi dari aset wakaf ini dapat dieksplorasi secara maksimal (Monzer Kahf, 2019).

Strategi pertama yang dijalankan oleh *Nazhir* adalah penggalangan dana abadi. Saat ini afiliasi *fintech* dapat membantu *Nazhir* dalam mengumpulkan dana wakaf dari masyarakat dengan cakupan jangkauan yang tidak terbatas. Strategi selanjutnya adalah menjalin kerja sama dengan investor atau lembaga keuangan syariah di IKNBS. Dalam penelitian awal yang telah dilakukan, penulis menduga bahwa lembaga yang paling mungkin berkolaborasi dalam mengembangkan aset wakaf seperti pengembangan properti dan infrastruktur di Indonesia adalah Perusahaan Modal Ventura Syariah dan Perusahaan Pembiayaan Syariah.

#### **Perspektif *Fiqh***

Perjanjian penggunaan tanah wakaf produktif dengan melibatkan lembaga keuangan dalam hal ini IKNBS tidak diketahui sebelumnya dalam perspektif Yurisprudensi Islam (*fiqh*). Ini harus menjadi masalah kontemporer perlu mencari jawaban yang masuk akal melalui ijtihad ulama. Sub-bab ini mencoba untuk mengetahui beberapa alasan dasar mengenai validitas pengembangan tanah wakaf melalui perjanjian pembiayaan antara investor dan IKNBS dalam perspektif hukum Islam berdasarkan argumen berikut:

- 1) Definisi wakaf adalah (*alhabsu*) berarti memegang aset pokok tetapi dianjurkan untuk mengambil manfaat (HR. Ibnu Umar) sehingga dipahami bahwa apa pun dapat dilakukan untuk menambah nilai manfaat wakaf selama aset utama wakaf dipertahankan secara permanen.

2) Hadits Kenabian yang diriwayatkan oleh Imam At-Tirmidzi menyatakan:

الحلال ما أحل الله في كتابه والحرام ما حرم الله في كتابه وما سكت عنه فهو مما عفا عنه

Artinya "Apa yang halal adalah apa yang Allah izinkan dalam kitab-Nya, apa yang melanggar hukum adalah apa yang Allah larang dalam kitab-Nya, dan apa pun yang telah Dia diamkan, maka itu termasuk pengampunan.." (HR: At-Tirmidzi No. 1726).

3) Kaidah *Ushul Fiqh*

والأصل في العقود والمعاملات الصحة حتى يقوم دليل على البطلان والتحريم

Artinya "Hukum asal dalam berbagai perjanjian dan muamalah adalah boleh sampai ada argumen yang menunjukkan batal dan haramnya ".

Berdasarkan tiga dalil di atas, penulis menduga bahwa perjanjian pembiayaan antara Nazir dan IKNBS dapat dipertanggungjawabkan secara terus terang selama upaya pengembangan aset wakaf sesuai dengan ketentuan *fiqh* wakaf, yaitu pengamanan aset pokok wakaf dan nilai manfaat wakaf. Dalam sumber hukum Islam, juga tidak ada bukti yang melarang masalah ini, sehingga dikembalikan ke hukum asal semua muamalah diperbolehkan kecuali ada argumen yang melarangnya.

### **Perspektif Hukum Positif**

Berdasarkan Pasal 43 Ayat (1) UU Wakaf, pengelolaan dan pengembangan harta wakaf tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah. Hal ini kemudian ditegaskan oleh Pasal 45 Ayat (2) PP Nomor 42 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf yang menyatakan:

"Dalam mengelola dan mengembangkan harta wakaf sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk memajukan kesejahteraan masyarakat, *Nazhir* dapat bekerja sama dengan pihak lain sesuai dengan prinsip syariah"

Model pengembangan pengelolaan properti wakaf produktif dijelaskan dalam penjelasan Pasal 43 Ayat (2) UU Wakaf yang menyatakan bahwa:

"Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf dilakukan secara produktif antara lain dengan cara pengumpulan, investasi, penanaman modal, produksi, kemitraan, perdagangan, agrobisnis, pertambangan, perindustrian, pengembangan teknologi, pembangunan gedung, apartemen, rumah susun, pasar swalayan, pertokoan, perkantoran, sarana pendidikan ataupun sarana kesehatan, dan usaha-usaha yang tidak bertentangan dengan syariah.

Pasal 21 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) memuat prinsip-prinsip kesepakatan atau kesepakatan, yaitu: *Ikhtiyari/sukarela*, *Amanah/Menepati Janji*, *Ikhtiyati/Hati-hati*, *Luzum/Tidak Berubah*, *Saling menguntungkan*, *Taswiyah/Kesetaraan*, *Transparansi*, *Kemampuan*, *Taisir/kemudahan*, *Itikad Baik* dan *Alasan Halal*.

Berdasarkan beberapa norma di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh *Nazhir* dengan IKNBS untuk mengembangkan aset produktif seperti properti dan infrastruktur atau bahkan pertanian sudah sesuai dengan undang-undang, baik hukum Islam (*fiqh*) maupun hukum positif seperti peraturan mengenai wakaf, KHES, dan IKNBS sejauh kondisi yang ditentukan dalam norma-norma yang diterapkan dalam perjanjian pembiayaan IKNBS.

### c. Skema Pembiayaan Yang Direkomendasikan Dalam Pengembangan Aset Wakaf Produktif Melalui Industri Keuangan Non-Bank Syariah

Pada prinsipnya ada kemungkinan bagi investor sebagai pengelolaan tanah wakaf berdasarkan perjanjian dengan *nazhir* untuk menyatukan lembaga keuangan IKNB syariah dan itu harus menjadi Modal Ventura Syariah. Model pembiayaan ini adalah pembiayaan berisiko tinggi. Seperti diketahui *Venture Capital* bukan menyalurkan pembiayaan dalam bentuk pinjaman atau kredit, seperti bank, namun mencakup permodalan kepada perusahaan yang dibiayai langsung (OJK, 2018) Modal ventura syariah pada umumnya memiliki kegiatan yang sama dengan modal ventura pada umumnya, bedanya adalah bisnis tersebut diperlukan berdasarkan prinsip-prinsip keislaman. Dalam bisnisnya, perusahaan modal ventura syariah berdasarkan Peraturan OJK Nomor 35/POJK.5/2015 Tentang Operasi Usaha Perusahaan Modal Ventura.

Perjanjian antara investor dan Modal Ventura Syariah adalah perjanjian di mana investor sebagai konsumen perusahaan Modal Ventura Syariah mengajukan permohonan pembiayaan kepada Perusahaan Modal Ventura Syariah. *Sharia Venture Capital Company* menyediakan fasilitas pembiayaan kepada investor atau Perusahaan Mitra Bisnis (kemudian ditulis sebagai PPU). Perjanjian pembiayaan ini dapat dibuat dalam empat bentuk, yaitu: Partisipasi ekuitas, pembelian sukuk konversi atau obligasi syariah, pembelian sukuk atau obligasi syariah yang diterbitkan oleh perusahaan *start-up* dan pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (OJK, 2018).

Skema pembiayaan yang diterapkan dalam pengelolaan lahan wakaf produktif dapat menerapkan prinsip bagi hasil melalui salah satu dari tiga kontrak, yaitu kontrak *mudharabah*, *musyarakah* atau *mudharabah musyarakah*. Kontrak *mudharabah* yang digunakan oleh warga Irak juga disebut *qiradh* sebagai istilah yang digunakan oleh Hijaz (Rachmat Syafe'i, 2008) adalah salah satu jenis perjanjian *syirkah* (definisi) yang menurut definisi adalah pemilik aset (modal) menyerahkan modal kepada pengusaha untuk berdagang dengan modal itu, dan keuntungan dibagi antara keduanya berdasarkan ketentuan yang disepakati. Sedangkan *musyarakah* atau *syirkah* adalah ekspresi transaksi (kontrak) antara dua orang yang bersekutu dengan pokok aset dan laba (Panji Adams, 2017). Kontrak *mudharabah Musyarakah* merupakan kontrak *mudharabah* di mana pengelola dana (*mudharib*) juga turut berpartisipasi dalam kerja sama di mana manfaat dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan para pihak (OJK, 2018).

Perjanjian pembiayaan melalui perusahaan modal ventura syariah didasarkan pada perjanjian pembiayaan umum di mana modal ventura dapat mencakup modal dalam investor (perusahaan yang memiliki hak untuk mengelola tanah wakaf berdasarkan perjanjian pengelolaan tanah wakaf yang disepakati dengan *Nazhir*) dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan peraturan tersebut, waktu investasi maksimal adalah 10 tahun dan dapat diperpanjang dengan masa perpanjangan maksimal 10 tahun. Selama periode perjanjian, perusahaan modal ventura Islam menerima beberapa *fee*, seperti biaya manajemen, biaya pemasaran, dan biaya konsultasi. Setelah periode penyertaan modal berakhir, perusahaan modal ventura syariah melakukan divestasi melalui sejumlah langkah, sebagai berikut (Frianto Pandia, 2005):

1. Penawaran umum melalui pasar modal (*Initial Public Offering*).
2. Menjual kembali saham ke perusahaan mitra usaha (PPU) dalam hal ini investor yang mengelola tanah wakaf.

3. Menjual perusahaan ke perusahaan lain
4. Menjual perusahaan kepada investor baru.

## Simpulan

Studi ini menyimpulkan bahwa menggunakan Industri Keuangan Non-Bank Syariah (IKNB) untuk pembiayaan tanah wakaf produktif di Indonesia memiliki dasar yang kuat baik menurut hukum Islam (*fiqh*) dengan syarat tetap terjaganya prinsip manfaat (*al-birr*) dan prinsip keabadian aset wakaf maupun menurut hukum positif sejauh memenuhi persyaratan hukum perjanjian seperti terpenuhinya syarat sah perjanjian baik itu syarat subjektif maupun syarat obyektif dan sejalan dengan norma yang tertuang dalam Undang-undang Wakaf seperti larangan menggunakan aset wakaf sebagai agunan dan lain-lain. Skema pembiayaan yang digunakan dalam hal ini harus didasarkan pada kesepakatan antara manajemen wakaf (*nazhir*) dan perusahaan pembiayaan pada industri keuangan non bank syariah di mana perjanjian kerjasama dengan Perusahaan Modal Ventura Syariah dengan skema *mudharabah* atau *musyarakah* merupakan model yang direkomendasikan.

## Data Penulis:



**Nurjamil, S.H.I., M.H.**, lahir di Ciamis, 5 Mei 1982, S-1 Universitas Islam Syarifhidayatullah Jakarta-Hukum Perdata Islam, lulus tahun 2004, S-2 Universitas Padjadjaran-Hukum Bisnis, lulus tahun 2014, saat ini kandidat, saat ini sebagai Dosen di Institut Manajemen Koperasi Indonesia (Ikopin)

## Daftar Pustaka

- Abdul Rasyid, *Legal Representation in Indonesia: From Time to Time*, [www.business-law.binus.ac.id](http://www.business-law.binus.ac.id), 2016 (accessed 12/16/2019)
- Fiscal Policy Agency Ministry of Finance of the Republic of Indonesia (2019), *Study of the Development of Money Waqf in the Context of Sharia Financial Market Deepening*.
- Euis Amalia (2009), *Attributes of Justice in Islamic Economy, Strengthening MFIs and SMEs in Indonesia*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Monzer Kahf (1984), "The Islamic Economy: An Analytical Study of The Functioning of the Islamic Economic System", *Journal of King Abdulaziz University, Islamic Economics, Vol. 1. No.2*.
- Monzer Kahf (2019), "Executive Waqf Management Training, UNIDA Gontor Ponorogo", East Java, Indonesia, 3-4th December 2019.
- Minister of National Development Planning / Head of the National Development Planning Agency (2019), *Indonesia Towards the World Center for Sharia Economics and Finance, High Level Discussion Material at Conference IV of the Association of Islamic Economics Experts (IAEI), Jakarta 23 August 2019*
- OJK (2018), "Training of Trainers of Non-Bank Financial Industry (IKNB) Sharia" Bandung, 31 October - November 2, 2018



Panji Adam (2017), *Jurisprudence, Concept, Regulation and Implementation*, Bandung: Refika Aditama

Rachmat Syafe'I (2008), *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia.

Sri Mulyani Indrawati (2019), "*Building the Future of Indonesia's Islamic Economy and Finance Towards the Center for Sharia Economics and Finance in the World*" High Level Discussion Material at Conference IV of the Association of Islamic Economists (IAEI), Jakarta 23 August 2019

[www.tabungwakaf.com](http://www.tabungwakaf.com) (accessed 12/16/2019)

[www.cnnindonesia.com](http://www.cnnindonesia.com) (accessed 12/16/2019)

[www.data.bwi.go.id](http://www.data.bwi.go.id) (accessed 10/12/2019)

<https://www.ojk.go.id/en/kanal/syariah/about-syariah/Pages/IKNB-Syariah.aspx>

