**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang Masalah**

Manusia dalam kehidupan pasti melakukan kegiatan apa yang namanya bisnis, mereka ada yang berhasil mengembangkan usaha dan memperbesar nilai bisnisnya, tetapi ada pula yang gagal, bagi mereka yang berhasil, kegiatan usaha semakin menarik dalam kehidupan mereka. Secara luas, kegiatan bisnis diartikan sebagai kegiatan usaha yang dijalankan oleh orang atau badan usaha (perusahaan) secara teratur dan terus menerus, yaitu kegiatan mengadakan barang-barang atau jasa maupun fasilitas-fasilitas untuk diperjual belikan, atau disewakan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan[[1]](#footnote-1).

Karena itu, usahawan hendaknya berpandangan jauh kedepan dalam mengembangkan usahanya dengan pemikiran yang matang. Sebab usaha didirikan bukan untuk kegitan sementara, tetapi untuk selamanya, seumur hidup dan terus dilanjutkan oleh ahli warisnya. Oleh sebab itu dunia usaha setidaknya menjaga faktor kontinuitas usaha sehingga menjadi landasan yang kuat menuju masa depan yang penuh tantangan. [[2]](#footnote-2)

Syariat Islam mengatur tata kehidupan manusia seutuhnya dan masyarakat seluruhnya yang bertujuan mewujudkan kemaslahatan hidup, kehidupan dan penghidupan untuk mencapai kebahagian lahir dan batin, dunia dan akhirat. Peningkatan kesejahteraan masyarakat, seringkali dijadikan indikator pertumbuhan perekonomian dalam negeri untuk tetap stabil, bahkan meningkat.

Sebagai salah satu instrumen keuangan dalam Islam didasarkan pada prinsip moralitas dan keadilan oleh karena itu, sesuai dengan dasar operasionalnya, yakni syariah Islam yang bersumber dari Al-Quran dan Hadist serta Ijma. Instrumen pembiayaan syariah harus selaras dan memenuhi prinsip syariah, antara lain transaksi dalam keuangan Islam sesuai dengan syariah harus terbebas dari unsur larangan berikut:

1. Riba, yaitu unsur bunga atau return yang diperoleh dari penggunaan uang untuk mendapatkan uang (money for money)

Artinya : *“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadnya larangan dari Tuhannya. Lalu terus berhenti (dari mengambil riba). Maka baginya apa yang telah diambil dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah, orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; kekal didalamnya.[[3]](#footnote-3)*

1. Maysir, yaitu unsur spekulasi, judi, dan sikap untung-untungan.
2. Gharar, yaitu unsur ketidakpastian yang antara lain, terkait dengan penyerahan, kualitas, kuantitas dan sebagainya.[[4]](#footnote-4)

Namun disparitas pendapatan masyarakat telah menjadi isu krussial yang segera dipecahkan. Beberapa sektor yang dimiliki perbankan konvensional serta pemerintah belum mampu menanggulangi permasalahan ini, dibutuhkan sektor lain yang bisa dijadikan sumber pendapatan yakni wakaf. Wakaf tidak dapat terpisahkan dari sistem ekonomi dengan tujuan tercapainya kemaslahatan umat melalui pemberdayaan masyarakat.

Kompetensi seorang nazhir yang profesional merupakan hal penting yang harus dipertimbangkan dalam pengelolaan dana wakaf, dimana seorang nazhir harus mampu mengelola tanah wakaf dan mengelola dana wakaf secara benar agar memiliki nilai tambah yang bisa diperuntukan sebagai modal ataupun untuk mengembangkan aset wakaf secara baik dan produktif. Pemberdayaan masyarakat khususnya dibidang perekonomian ini perlu serius dilakukan melalui hasil wakaf, sehingga masyarakat mampu berdikari dan bertanggung jawab atas modal yang diberikan tersebut.

Keberadaan aset wakaf ini memberikan peluang bagi sektor keuangan Islam untuk berperan dalam program kemiskinan. Juga dimanifestasikan dalam bentuk manfaat dan pendayagunaan aset wakaf. Konsep wakaf masih sangat konservatif belum terarah menjadi produktif, nilai yang strategis wakaf dapat dilihat sisi pengelolaan tanah wakaf.

Jika zakat ditunjukan untuk menjamin keberlangsungan pemenuhan kebutuhan kepada delapan golongan (*asnaf*), sedangkan wakaf lebih dari itu, wakaf bisa dimanfaatkan untuk semua lapisan masyarakat dan tanpa batasan golongan sebagai jalan untuk membangun peradaban umat. Keutamaan wakaf terletak pada hartanya yang utuh dan manfaatnya yang terus berlipat dan mengalir abadi. Kadangkala pengertian wakaf disama artikan dengan sedekah dan hibah, padahal masing-masing memiliki maknanya serta perbedaan penting.

Secara tradisional, periode ini wakaf masih ditempatkan sebagai ajaran yang murni dimasukan ke dalam ibadah *mahdhah* (pokok). Yaitu dihampir semua benda-benda wakaf diperuntukan untuk kepentingan pembangunan fisik, seperti mesjid, mushola, pesantren, kuburan, yayasan dan sebagainya.[[5]](#footnote-5) Pemahaman wakaf masih bersifat diam seperti sebidang tanah dan bangunan. Indonesia memiliki potensi wakaf yang sangat besar.

Namun, aset wakaf tersebut belum mampu meningkatkan kesejahteraan umat secara keseluruhan hal tersebut karena pemanfaatan aset wakaf masih dominan bersifat konsumtif belum secara produktif. wakaf produktif bisa juga dilakukan dengan memanfaatkan ribuan hektar tanah wakaf yang tersebar diseluruh tanah air untuk kegiatan-kegiatan ekonomi bernilai tinggi.

Untuk mengatasi masalah-masalah sosial, wakaf merupakan sumber dana yang cukup potensial. Selama ini, program penuntasan masyarakat dari kemiskinan bergantung dari bantuan kredit dari luar negeri, terutama dari Bank Dunia.Tapi dana itu terbatas dari segi jumlah, waktu dan tidak terlepas mengandung sistem keribaan yang bertentangan dengan syariat Islam. Dalam hal ini pengembangan tanah wakaf produktif strategis dapat menjadikan alternatif sumber pendanaan dalam pemberdayaan ekonomi umat secara umum.

Kebijakan yang dikeluarkan pemerintah mengenai pemberdayaan wakaf menjadi perhatian penting karena yang dulunya tanah wakaf hanya tanah diam tidak bisa digunakan untuk yang liannya, tetapi sekarang tanah wakaf banyak digunakan untuk kepentingan masyarakat. Yang hasil keuntungannya diperuntukan untuk masyarakat umum yang dirasakan bukan hanya kaum muslimin saja, tetapi untuk halayak banyak.

Salah satu pemanfaatan wakaf dalam era sekarang adalah mendirikan bangunan di atas tanah wakaf. Hal itu jugalah pemerintah membuat undang-undang No. 41 Tahun 2004 tetang segala sesuatu tentang wakaf dan untuk menindak lanjuti perilaku kebijakan syariah.

Salah satu kebijakan yang dikeluarkan oleh pemeritah ialah membolehkannya mendirikan bangunan di atas tanah wakaf, seperti kebanyakan pada umumnya pemberdayaan tanah pasti dilakukan tidak hanya sepihak, tetapi membutuhkan pihak perbankan untuk menindak lanjuti amandemen pemerintah, sehingga menumbuhkan perekonoiman umat dalam perbankan pada umunya. Sistem kontrak pada suatu pembutan bangunan pastilah mengunakan sistem obligasi, namun pada bank konvensional hal itu menunjukan kewajaran, tetapi peraktek tersebut tidak diperbolehkan dalam syara’.

Hal itu mendorong perbankan syariah untuk mengeluarkan surat berharga seperti obligasi syariah *(sukuk)* tetapi dalam prakteknya bisa dibedakan. Penulis merasa hal ini sangat menarik untuk ditelaah lebih dalam mengingat menggunakan sukuk diatas tanah wakaf ini adalah salah satu kebijakan baru yang dikeluarkan oleh pemerintah.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dengan judul: **SUKUK BERBASIS WAKAF DITINJAU DARI HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF**

1. **Perumusan Masalah**

Bertitik tolak dari latar belakang yang telah diuraikan dimuka, maka penulis dapat merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Sukuk di atas tanah wakaf dalam Pandangan Hukum Islam ?
2. Bagaimana Sukuk di atas tanah wakaf dalam Pandangan Hukum Positif ?
3. Bagaimana perbadingan Pandangan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Sukuk di atas tanah wakaf
4. **Tujuan Penelitian**

Tujuan pembahasan dalam skripsi ini adalah untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam perumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui pandangan Hukum Islam terhadap Sukuk di atas Tanah Wakaf.
2. Untuk mengetahui pandangan Hukum Positif terhadap sukuk di atas Tanah Wakaf.
3. Untuk mengetahui hasil analisis perbandingan Hukum mengenai sukuk di atas tanah Wakaf menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.
4. **Manfaat/Signifikan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi sebagai berikut :

1. Kontribusi Teoritis, sebagai sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum khususnya ekonomi syariah sehingga dapat menjadi salah satu referensi bagi para peneliti atau pun pemerhati hukum ekonomi syariah untuk dikembangkan lebih lanjut.
2. Kontribusi Praktis sebagai bahan masukan bagi pembuat kebijakan dan praktisi dalam kebijakan sukuk di atas wakaf.
3. Sebagai pembelajaran bagi masyarakat agar menghindarkan perbuatan yang bertentangan dengan syariah.
4. Menghilangkan konsep konvensional menjadi konsep syariah.

1. **Penelitian Terdahulu yang Relevan**

Nama Penulis : Yulia Hasanah (UIN Sultan Maulan Hasanuddin Banten )

Judul Skripsi : Pendayagunaan Tanah Wakaf untuk Pembangunan Rumah Susun ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif

Metode Penelitian : Jenis penelitian yang digunakan ialah metode yang bersifat deskriptif dan pendekatan yang digunakan dalam penlitian ini adalah pendekatan normatif yaitu pendekatan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder. Data sekunder penelitian hukum normatif yaitu berupa penelitian kepustakaan (*library reaserch*).

Kesimpulan : Pendayagunaan tanah wakaf untuk pembangunan rumah susun dalam hukum positif diatur dalam Undang-undangan Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 18 Tentang dasar Pendayagunaan Tanah Wakaf untuk pembagunan rumah susun, penulis berpendapat pendayagunaan tanah wakaf itu diperbolehkan selama diperuntukan untuk kemasalahatan umat.

1. **Kerangka Pemikiran**

Persoalan mu’amalah merupakan masalah yang sedikit dikaji secara serius, karena selama ini ada anggapan persoalan mu’amalah adalah persoalan duniawiyah yang sama sekali tidak terkait dengan nilai-nilai ketuhanan. Anggapan ini tentu saja tidak benar, karena sebagai seorang muslim apapun akitivitas yang dilakukan sehari-hari harus berkaitan dengan nilai-nilai ketuhanan, karenanya dalam berbagai transaksi jual beli, jasa dan lain sebagainya. Seorang muslim melaksanakan kesesuai dengan tuntutan yang telah disya’ratkan Allah dan Rasul-Nya adalah hal yang wajib dilakukan.

Secara etimologi, Wakaf berasal dari perkataan Arab*”Waqf”* yang berarti “al-habs”. Ia merupakan kata yang berbentuk masdar yang pada dasarnya berarti menahan, berhenti atau diam. Apabila kata tersebut dihubungkan dengan harta seperti tanah, binatang dan yang lain, ia berarti pembekuan hak milik untuk faedah tertentu. [[6]](#footnote-6)

Dalam peristilahan syara’secara umum, wakaf adalah sejenis pemberian yang pelaksanaanya dilakukan dengan jalan menahan (pemilikan) asal *(tahbisul ashli)*, lalu menjadikan manfaatnya berlaku umum. Yang dimaksud *tahbisul ashli* ialah menahan barang yang diwakafkan itu agar tidak diwariskan, dijual, dihibahkan, digadaikan, disewakan dan sejenisnya. [[7]](#footnote-7)

Namun para ahli fiqh memberikan penjelasan yang berbeda-beda dalam hal mendefinisikan wakaf menurut istilah, sehingga mereka berbeda pula dalam memandang hakikat wakaf itu sendiri. Berbagai pandangan tentang wakaf menurut istilah :

1. Abu Hanifah

Wakaf adalah menahan suatu benda yang menurut hukum, tetap milik si wakif dalam rangka mempergunakan menfaatnya untuk kebijakan.

1. Mazhab Maliki

Wakaf itu tidak melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, namun wakaf tersebut mencegah wakif melakukan tindakan yang dapat melepaskan kepemilikannya atas harta tersebut kepada yang lain dan wakif berkewajiban menyedekahkan manfaatnya serta tidak boleh menarik kembali wakafnya.

1. Mazhab Syafi’i dan Ahmad bin Hambali

Wakaf adalah melepaskan harta yang diwakafkan dari kepemilikan wakif, setelah sempurna prosedur perwakafan.

Namun dalam hal ini, beberapa imam-imam fiqih mengartikan wakaf serta memberikan penjelasan mengenai wakaf itu berbeda-beda. Keberbedaan pendapat ini dilatarbelakangi oleh faktor sosiologis serta kultur budaya sekitar yang mempengaruhi hasil pemahaman karya fiqh beliau. Kelebihan tanah wakaf itu sendiri bisa digunakan serta bisa di implementasikan untuk apa saja, akan tetapi tidak melenceng dari ketentuan syariah.

Oleh karena itu, banyaknya beberapa pendapat-pendapat imam fiqih yang bebrbeda-beda memberikan peluang untuk memproduktifkan tanah wakaf secara optimal. Tanah wakaf yang biasanya diperuntukan untuk musolah, masjid, pondok pesantren maupun kuburan. Seiring berkembangnya zaman sekarang tanah wakaf bisa diproduktifkan dengan membuat bangun diatas tanah wakaf, asalkan hanya untuk bersifat sementara tidak untuk diperjual belikan, karena tanah wakaf beserta segala yang terdapat diatas tanah wakaf merupakan milik umat.

Banyaknya tanah wakaf yang bersifat diam atau hanya sebagai tanah kosong serta tidak diproduktifkan membuat pemerintah berinisiatif untuk memperdayakan tanah ituh, salah satunya dengan cara membuat bangunan diatasnya. Namun, kebijakan itu juga harus sesuaian dengan syariat, serta keuntungan yang diperoleh dari tanah wakaf dibenarkan oleh al-Quran dan Hadist.

Hal itu berbeda jauh dengan apa yang dikeluarkan oleh perbankan konvensional pada umumnya, mereka menggunakan obligasi, dimana obligasi atau *bond,* adalah surat utang jangka panjang yang dikeluarkan oleh peminjam dengan kewajiban untuk membayar kepada *bond holder* (pemegang obligasi) sejumlah bunga tetap yang telah ditetapkan sebelumnya.[[8]](#footnote-8) Kebijakan ini membuat kaum muslimin merasa enggan untuk menggunakan konsep yang ditawarkan oleh perbankan konvensional, karena perbuatan ini telah keluar dari syariat serta mengandung unsur keribaan.

Bisnis yang dilakukan diatas tanah wakaf salah satunya membuat obligasi syariah. Kebijakan-kebijkan perekonomian yang dibuat umat islam tidak kalah pula dengan kebijakan yang dikeluarkan oleh kebijakan perankan konvensional pada umumnya. Salah satu kebijakan yang dikeluarkaan perbankan konvensional dalam hal pembangun gedung maupun yang lainnya, mereka selalu meggunakan obligasi. Namun, kebijakan yang dikeluarkan oleh perbankan konvensional itu ada dalam perbankan syariah akan tetapi kebijakan yang dikeluarkan terhindar dari sismtem bunga maupun riba, kebijakan yang dikelurkan dan banyak dipergunakan untuk keperluan pembangunan yaitu obligasi syariah (*sukuk*).

Sukuk adalah akar dari pada bahasa Arab “*sakk*”, jamaknya “*sukuk* atau *sakaik*”, yang berarti “memukul atau membentur”, dan bisa juga bermakna “percetakan atau menampa” sehingga kalau dikatakan “*sakkan nukud*” bermakna”percetakan atau penempahan uang”,[[9]](#footnote-9)serta dalam istilah sukuk mempunyai arti yaitu Obligasi syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh emiten kepada investor (pemegang obligasi) yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada investor berupa bagi hasil/marjin/fee serta membayar kembali dana investasi pada saat jatuh tempo.[[10]](#footnote-10)

1. **Metode Penelitian**

Untuk lebih mempermudah memahami isi dari penelitian ini, peneliti menetapkan beberapa langkah yang akan diambil sebagai tujuan penelitian ini dapat dicapai dengan baik. Sebelum itu perlu diketahui pula bahwa penelitian itu sendiri adalah suatu cara mencari dan mengungkapkan kebenaran dengan ciri objektivitas, karena di sini kebenaran yang diperoleh secara konseptual atau deduktif saja tidak cukup, tetapi juga harus diuji secara empiris.[[11]](#footnote-11)

Adapun cara dan metode penelitian ini peneliti menguraikan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini tergolong dalam penelitian pustaka atau literature (*Library Research*) kualitatif yaitu pencarian fakta dengan interpretasu yang tepat.

1. Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dalam proses penelitian ini, penulis menghimpun dan mengumpulkan data melalui membaca buku-buku yang ada hubungannya dengan materi pembahasan skripsi ini, kemudian penulis jadikan bahan dan sumber tela’ah bagi pengelolahan data yang akan dilakukan.

1. Pengolahan data

Dalam pengolahaan data penulis menggunakan dua metode, yaitu:

1. Metode deduktif

Yaitu pengolahan data yang bersifat khusus untuk ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

1. Metode komparatif

Yaitu penulisan membandingkan data yang sudah ada untuk diambil kesimpulan.

1. Teknik Penulisan

Penulisan skripsi ini berpedoman pada :

1. Buku pedoman penulisan Karya Tulis Ilmiah IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten Tahun 2016.
2. Penulisan ayat-ayat Al-Qur’an dan terjemahannya, Departemen Agama Republik Indonesia.
3. Penulisan Hadist di ambil dari kitab aslinya, apabila sulit menemukan penulis mengambil dari buku-buku yang berkaitan dengan bahan skripsi.
4. **Sitematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

**BAB I. PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian**,** Manfaat/Signifikansi Penelitian, Penelitian Terdahulu yang Relevan, Kerangka Pemikiran**,** Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

**BAB II. TINJAUAN TEORITIS TENTANG WAKAF**

Dalam bab ini, penulis menjelaskan tentang mengenal wakaf: Pengertian Wakaf**,** Sejarah Wakaf, Dasar Hukum Wakaf, Rukun Wakaf, Syarat-syarat Wakafdan Pemanfaatan Tanah Wakaf.

**BAB III. TINJAUAN TEORITIS TENTANG SUKUK**

Dalam bab ini, penulis menjelaskan tentang mengenai Sukuk: Pengertian Sukuk, Bentuk dan Jenis Sukuk, dan Tujuan Sukuk.

**BAB IV. SUKUK BERBASIS WAKAF DITINJAU DARI HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF**

Dalam bab ini, Hukum Sukuk di atas Tanah Wakaf Menurut Hukum Islam, Hukum Sukuk di atas Tanah Wakaf Menurut Hukum Positif, dan Analisis Perbandingan Pendapat para ulama dan Hukum Positif mengenai Sukuk di atas Tanah Wakaf.

**BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini, merupakan bab Penutup dari skripsi yang menyajikan Kesimpulan, yang berisi penjelasan secara singkat dari hasil pembahasan dan analisa, dan penulis juga mencoba mengemukakan Saran yang digarap perlu untuk dijadikan bahan masukan bagi para pembaca.

1. Zaeni Asyhadie, *Hukum Bisnis*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2009), h.31 [↑](#footnote-ref-1)
2. Buchari Alma, *Pengantar Bisnis*, (Bandung : CV.Alfabeta, 1998), h.13 [↑](#footnote-ref-2)
3. Yayasan penyelenggara penerjemah al-Quran Departemen Agama RI, *al-Quran dan terjemahnya,* (Semarang : Ponorogo, 2012), h. 26 [↑](#footnote-ref-3)
4. Adrian Sutedi, *Aspek Hukum Obligasi dan Sukuk*, (Jakarta : Sinar Grafika 2009) , h. 144 [↑](#footnote-ref-4)
5. DEPAG RI, *Strategi Pengembangan Wakaf Tunai di Indonesia, Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam Direktorat Pemberdayaan Wakaf*  (Jakarta : DEPAG, 2007 ), h. 1 [↑](#footnote-ref-5)
6. Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah,* (Jakarta : Kencana, 2010), h. 433 [↑](#footnote-ref-6)
7. DEPAG RI *Paradigma Baru Wakaf di Indonesia Direktorat Jendral Bimbingan Masyarakat Direktorat Pemberdayaan Wakaf*, (Jakarta : DEPAG 2007), h. 1 [↑](#footnote-ref-7)
8. Adrian Sutedi, *Aspek Hukum*,.... h. 1 [↑](#footnote-ref-8)
9. Nazaruddin Abdul Wahid, *Sukuk Memahami dan Membedah Obligasi pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2010), h. 92 [↑](#footnote-ref-9)
10. Adrian Sutedi, *Aspek Hukumi*,...h. 96 [↑](#footnote-ref-10)
11. Sedarmayanti, Syarifuddin Hidayat, *Metode Penelitian*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2002), h.27 [↑](#footnote-ref-11)