

BAB II

LANDASAN TEORI SUKUK *IJARAH AL-KHADAMAT*

A. Konsep Sukuk Dalam Perbankan Syariah

1. Pengertian Sukuk

Sukuk adalah berasal dari bahasa arab, yaitu: (صكوك), bentuk jamak dari (صك) *Sakk, Sukuk* dan *Sakaik* merupakan istilah arab yang dapat diartikan sertifikat, dokumen atau piagam, (Kamus Al-munawar) Kata tersebut dapat ditelusuri dengan mudah pada literatur Islam komersial klasik, dan menurut sejarah, secara umum bisa digunakan untuk perdagangan internasional di wilayah muslim pada abad pertengahan. Ia digunakan oleh para pedagang pada masa itu sebagai dokumen yang menunjukkan kewajiban finansial yang timbul dari usaha perdagangan dan aktivitas komersial lainnya (Ayub, 2005). Namun sejumlah penulis barat pada abad pertengahan memberikan kesimpulan bahwa kata *sakk* merupakan kata dari suara latin “*cheque*” atau “*check*” yang biasanya digunakan pada perbankan kontemporer. (Adam, 2005)

Menurut peraturan No. IX.A. 13 hasil keputusan Bapepam- LK Nomor: KEP-130 /BL/2006 tentang penerbitan efek syariah, yang dimaksud dengan sukuk adalah efek syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian penyertaan yang tidak terpisahkan atau tidak terbagi atas. (Burhanuddin, 2008: 58)

- a. Kepemilikan aset berwujud tertentu;
- b. Nilai manfaat dan jasa atas aset proyek tertentu atau aktivitas investasi tertentu ; atau

c. Kepemilikan atas asset proyek tertentu atau aktivitas investasi tertentu.

(Burhanuddin, 2008: 58).

Undang-Undang SBSN Nomor 19 Tahun 2008 Pasal 1 ayat (1)

mendefinisikan sukuk sebagai berikut:

Surat Berharga Syariah Negara selanjutnya disingkat SBSN, atau dapat disebut sukuk Negara, adalah surat berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap asset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. (Kementrian RI, Undang-Undang tentang SBSN nomor 19/2008)

Sukuk secara umum dapat dipahami sebagai “Obligasi” yang sesuai dengan prinsip syariah. Dalam bentuk sederhana sukuk menggambarkan kepemilikan dari suatu aset. Klaim atas sukuk tidak mendasarkan pada *cash flow* melainkan pada kepemilikan. Kedudukan inilah yang membedakan antara sukuk dengan obligasi konvensional yang selama ini berfungsi sebagai surat pengakuan utang (Burhanuddin, 2008: 58).

Istilah obligasi berasal dari bahasa Belanda yaitu “*obligate*” yang dalam bahasa Indonesia “obligasi” yang berarti kontrak (Manan, 2008: 1). Karena kontrak (obligasi) disusun berdasarkan prinsip syariah, maka disebut obligasi syaria’ah. Menurut fatwa Dewan Syari’ah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002 tentang obligasi syariah, yang dimaksud dengan obligasi syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh emiten kepada pemegang obligasi syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil, margin atau *fee* serta membayar dana obligasi pada saat jatuh tempo.

Obligasi syariah atau sukuk mempunyai pengertian sebagai berikut: Obligasi ditawarkan dengan ketentuan yang mewajibkan emiten untuk membayar kepada pemegang obligasi syariah sejumlah pendapatan bagi hasil dan membayar kembali dana obligasi syariah pada tanggal pembayaran kembali dana obligasi syariah (Adrian Sutedi, 2009: 126).

Sukuk merupakan salah satu instrumen investasi yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah, karena itu pelaksanaannya harus tetap berpegang pada syariah atau memperhatikan *syariah compliance*. Karena itu, sewa (*ijarah*) yang dilakukan pada instrumen investasi ini harus sesuai syariah, baik objek sewa, akadnya terhindar dari *gharar*, riba dan segala sesuatu yang diharamkan. (<http://agustianto.niriah.com,sukuk-dan-persyaratan-investor>: di unduh tanggal 14 september 2010).

2. Dasar Hukum Sukuk

Segala aktivitas perekonomian Islam agar terhindar dari segala bentuk keharaman dan terhindar dari riba, maka perlu dibatasi oleh aturan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT. Sebagaimana firman Allah SWT dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
 مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (البقرة: ٢٧٥)

Artinya:

“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila.. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata, Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Soenardjo dkk, 1971: 69).

Selain itu, Islam mengajarkan kepada umatnya untuk selalu berpegang teguh pada norma serta aturan yang berlaku dalam berbagai kegiatan ekonomi, terlebih dalam hal perjanjian baik antar sesama muslim maupun bukan sesama muslim, syariat membolehkan bentuk perjanjian selama tidak menghalalkan yang haram dan mehalalkan yang haram.

Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Ibnu Majah, al-Daruquthni:

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ عَمْرُو بْنُ عَوْفٍ الْمَزْنِيُّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ
جَدِّهِ : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ
الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ
الْعَقَدِيُّ حَدَّثَنَا كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا
شُرْطًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه ابن ماجه ودرقطنی)

“Perjanjian boleh dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram (H.R. Ibnu Majah dan al-Daruquthni, Kitab Sunan Ibnu Majah, bab as-Sulhu: 788).

Selain dari al-Qur’an dan as-Sunah dasar hukum sukuk terdapat pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.

3. Macam-macam Sukuk

Pembedaan sukuk dapat dilakukan berdasarkan tiga kategori yaitu, jenis akad yang dipakai, pembayaran pendapatan yang akan dibagikan kepada pihak-pihak yang berakad, dan basis pembiayaan, serta *multiplesukuk*. Berdasarkan jenis akad sukuk terbagi kedalam enam jenis yaitu: (Muhammad Nafkir, 2009 : 252)

a. Sukuk *Murabahah*

Sukuk *murabahah* adalah menjual dengan margin keuntungan tertentu. Pada system *murabahah*, penjual membeli barang yang diinginkan oleh pembeli lalu menjual dengan tambahan harga (margin keuntungan) yang disepakati. Pembayaran dicicil dalam jangka waktu yang di sepakati antara penjual dan pembeli, maupun dibayar kontan. Selama barang belum terkirim dan di terima oleh pembeli, apabila terjadi resiko maka tanggung jawab tersebut menjadi resiko penjual.

Sukuk *murabahah* dapat juga didefinisikan sebagai surat berharga yang dapat diperdagangkan di pasar. Jadi, sukuk *murabahah* adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah, atau institusi lainnya, yang mewajibkan penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk berupa bagi hasil dari margin keuntungan serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo.

b. Sukuk *Mudharabah*

Pada system *mudharabah*, salah satu pihak bertindak sebagai pemberi dana (*shahib al-mal*) atau *financer*, sedangkan pihak lain bertindak sebagai pengelola dana, karena memiliki keahlian (*mudharib*) di bidang usaha yang dibiayai. Tujuan

akad ini adalah memperoleh keuntungan (Muhammad Nafir HR 2009:252) Sukuk *mudharabah* dapat juga diartikan sebagai surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah, atau institusi lainnya yang mewajibkan penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk berupa bagi hasil dari hasil pengelolaan dana yang telah disetorkan pemilik dana serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo. Dengan kata lain, istilah obligasi syariah (sukuk) *mudharabah* dapat diartikan sebagai surat penerbitan kontrak kerja sama untuk menjalankan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil (*profit and loss sharing*) (Burhanuddin, 2008: 61)

c. Sukuk *Ijarah*

Sukuk *ijarah* adalah akad sewa menyewa barang dengan pembayaran tertentu dan untuk jangka waktu tertentu, dalam istilah ekonomi konvensional, *ijarah* dapat diartikan sebagai *leasing*. Dalam system *ijarah*, kontrak dapat berakhir dengan perpindahan kepemilikan dan bisa juga tanpa perpindahan kepemilikan. Ada yang hanya sewa operasi, dan ada juga yang sewa operasi dan perpindahan kepemilikan. Sukuk *ijarah* dapat pula diartikan sebagai pembiayaan yang menggunakan sistem akad *ijarah*, atau surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah atau institusi lainnya yang mewajibkan pihak penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk berupa *fee* dari hasil penyewaan aset serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo. Dalam akad *ijarah*, pada prinsipnya terjadi pemindahan manfaat yang bersifat sementara, namun tidak disertai adanya pemindahan kepemilikan. (Brosur,

mengenal sukuk, Direktorat Pembiayaan Syariah-Dirjen Pengelolaan Utang RI: 2009).

d. Sukuk *Musyarakah*

Sukuk *musyarakah* adalah akad pembiayaan dengan prinsip *join venture* Pihak-pihak yang terlibat dalam akad memberikan berkontribusi berupa dana atau sumber daya. Sistem pembagiannya adalah bagi hasil atau *profit and lose sharing*, besar kecilnya nisbah bagi hasil ditentukan di awal akad berdasarkan proporsi kontribusi dana atau sumber daya (*resources*) atau berdasarkan kesepakatan pihak-pihak yang berakad, kerugian yang terjadi ditanggung semua pihak yang berdasarkan proporsi kontribusi dana atau sumber daya masing-masing. (Muhammad Nafkir, 2009 : 254)

e. Sukuk *Salam*

Sukuk *salam* adalah sistem jual beli atas barang tertentu yang pembayarannya dilakukan di muka sedangkan penyerahan barang dilakukan kemudian. Dalam pertanian, apabila hasil panen lebih besar dari dana yang digunakan untuk membiayai produksi maka kelebihan itu menjadi hak petani. Apabila nilai panennya lebih kecil dari dana yang digunakan untuk membiayai produksi maka petaninya berutang kepada pemberi pembiayaan sebesar kekurangan itu. (Muhammad Nafkir, 2009: 254)

f. Sukuk *Istishna*

Sukuk *istishna* adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan yang menggunakan akad *istishna*, atau surat berharga berisi akad pembiayaan

berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan perusahaan (emiten), perusahaan, atau institusi lainnya yang mewajibkan penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk berupa bagi hasil dari margin keuntungan serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo. (Muhammad Nafir HR 2009: 254)

4. Ketentuan Penerbitan Sukuk

Sepanjang tidak termuat pada peraturan Nomor IX.A.13, emiten yang melakukan penawaran umum sukuk wajib:

- a. Mengikuti peraturan Nomor IX.A.1 tentang ketentuan umum pengajuan pernyataan pendaftaran serta ketentuan tentang penawaran umum yang terkait lainnya.
- b. Menyampaikan kepada Bapepam-LK hasil pemeringkatan dan perjanjian perwaliamanatan sukuk serta akad syariah yang terkait dengan penerbitan sukuk dimaksud.
- c. Menyampaikan kepada Bapepam-LK pernyataan bahwa kegiatan usaha yang mendasari penerbitan sukuk tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- d. Menyampaikan pernyataan dari wali amanat sukuk bahwa wali amanat mempunyai penanggungjawab atas pelaksanaan kegiatan perwaliamanatan yang mengerti kegiatan-kegiatan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah di pasar modal. (Burhanudin, 2009 : 69)

Mengungkapkan informasi dalam prospektus yang sekurang-kurangnya meliputi:

- a. Kegiatan usaha yang mendasari penerbitan sukuk tidak bertentangan dengan prinsip syariah, dan emiten menjamin bahwa selama period sukuk kegiatan usaha yang mendasari penerbitan sukuk tidak akan bertentangan dengan prinsip syariah.
- b. Wali amanat sukuk mempunyai penanggung jawab atas pelaksanaan kegiatan perwaliamanatan yang mengerti kegiatan-kegiatan yang bertentangan dengan prinsip syariah.
 - 1) Jenis akad syariah dan skema transaksi syariah yang digunakan dalam penerbitan sukuk
 - 2) Ringkasan akad syariah atau perjanjian berdasarkan syariah yang dilakukan oleh para pihak.
 - 3) Sumber pendapatan yang menjadi dasar penghitungan pembayaran bagi hasil, margin, atau *fee*, besaran nisbah pembayaran, rencana jadwal dan tata cara pembagian atau pembayaran.
 - 4) Kesanggupan emiten untuk mengungkapkan kepada masyarakat hasil pemerinkatan sukuk setiap tahun sampai dengan berakhirnya sukuk.

Perjanjian perwaliamanatan penerbitan sukuk wajib sekurang-kurangnya memuat:

- 1) Uraian tentang akad syariah yang mendasari diterbitkannya sukuk.
- 2) Penggunaan dana hasil penerbitan sukuk sesuai dengan akad syariah.

- 3) Sumber dana yang digunakan untuk melakukan pembayaran imbalan hasil sesuai dengan karakteristik akad syariah.
- 4) Menentukan besaran nisbah, serta merencanakan jadwal dan tata cara pembagian dan pembayaran bagi hasil, margin, atau *fee*.
- 5) Kewajiban wali amanat untuk mengambil segala tindakan dalam rangka memastikan kepatuhan emiten terhadap prinsip-prinsip syariah di pasar modal.
- 6) Tindakan ketika emiten akan mengubah jenis akad syariah, isi akad syariah, kegiatan usaha atau aset tertentu yang mendasari penerbitan sukuk.
- 7) Tindakan diatas wajib terlebih dahulu disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Sukuk (RPUSukuk).
- 8) Apabila ketentuan tersebut gagal, maka akan menjadi alasan untuk menyatakan bahwa emiten gagal dalam memenuhi kewajiban.

Apabila terjadi perubahan jenis akad syariah, isi akad syariah, kegiatan usaha atau aset tertentu yang mendasari penerbitan sukuk bertentangan dengan prinsip syariah di pasar modal syariah, maka sukuk tersebut menjadi batal demi hukum (*fasakh*) dan emiten wajib menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada pemegang sukuk. (Burhanuddin, 2008: 71).

Disamping itu, beberapa ciri-ciri sukuk diantaranya sebagai berikut:

1. Penggunaan *Underlying Asset*

Penerbitan sukuk memerlukan sejumlah tertentu aset yang akan menjadi objek perjanjian (*underlying asset*). Aset yang menjadi objek perjanjian harus

memiliki nilai ekonomis, dapat berupa aset berwujud atau tidak berwujud, termasuk proyek yang akan atau sedang dibangun. Fungsi underlying asset tersebut adalah: i) untuk menghindari riba, ii) sebagai prasyarat untuk diperdagangkannya sukuk di pasar sekunder, dan iii) akan menentukan jenis struktur sukuk. (Brosur, *mengenal sukuk*, Direktorat Pembiayaan Syariah-Direjensi Pengelolaan Utang RI: 2009). Dalam sukuk *ijarah Al-Muntahiyah Bit-Tamluk* atau *ijarah sale and lease back*, penjualan aset tidak disertai penyerahan fisik aset tetapi yang dialihkan adalah hak manfaat (*beneficial title*) sedangkan kepemilikan aset (*legal title*) tetap pada obligor. Pada akhir periode sukuk, SPV wajib menjual kembali aset tersebut kepada obligor.

2. Karakteristik Sukuk

- a. Merupakan bukti kepemilikan suatu aset berwujud atau hak manfaat (*beneficial title*).
- b. Pendapatan berupa imbalan (kupon), margin, dan bagi hasil sesuai jenis akad yang digunakan.
- c. Terbebas dari unsur *riba*, *gharar*, dan *maysir*.
- d. Penerbitannya melalui *special purpose vehicle* (SPV).
- e. Memerlukan *Underlying* asset.
- f. Penggunaan *proceed* harus sesuai dengan prinsip syariah.

3. Tujuan Penerbitan Sukuk

- a. Memperluas basis sumber pembiayaan anggaran negara.
- b. Mendorong pengembangan pasar keuangan syariah.
- c. Menciptakan *benchmark* di pasar keuangan syariah.

- d. Diversifikasi basis investor.
- e. Mengembangkan alternatif instrumen investasi.
- f. Mengoptimalkan pemanfaatan Barang Milik Negara, dan Memanfaatkan dana-dana masyarakat yang belum terjangkau oleh sistem perbankan konvensional. (Brosur, *mengenal sukuk*, Direktorat Pembiayaan Syariah-Dirején Pengelolaan Utang RI: 2009).

4. Kelebihan Berinvestasi dalam Sukuk Negara, Khususnya untuk Struktur *Ijarah*

- a. Memberikan penghasilan berupa imbalan atau *nisbah* bagi hasil yang kompetitif dibandingkan dengan instrumen keuangan lain.
- b. Pembayaran imbalan dan nilai nominal sampai dengan sukuk jatuh tempo dijamin oleh pemerintah.
- c. Dapat diperjual-belikan di pasar sekunder.
- d. Memungkinkan diperolehnya tambahan penghasilan berupa *margin (capital gain)*.
- e. Aman dan terbebas dari *riba (usury)*, *gharar (uncertainty)*, dan *maysir (gambling)*.
- f. Berinvestasi sambil mengikuti dan melaksanakan syariah.

(Brosur, *mengenal sukuk*, Direktorat Pembiayaan Syariah-Dirején Pengelolaan Utang RI: 2009).

Ada beberapa prinsip dasar transaksi menurut syari'ah dalam investasi keuangan yang ditawarkan menurut Pontjowinoto (Nurul Huda, 2008: 23) sebagai berikut :



- a. Transaksi dilakukan atas harta yang memberikan nilai manfaat dan menghindari setiap transaksi yang zalim. Setiap transaksi yang memberikan manfaat akan dilakukan bagi hasil.
- b. Uang sebagai alat pertukaran bukan komoditas perdagangan dimana fungsinya sebagai alat pertukaran nilai yang menggambarkan daya beli suatu barang atau harta. Sedangkan manfaat atau keuntungan yang ditimbulkannya berdasarkan atas pemakaian barang atau harta yang dibeli dengan uang tersebut.
- c. Setiap transaksi harus transparan, tidak menimbulkan kerugian atau unsur penipuan di salah satu pihak baik secara sengaja maupun tidak sengaja.
- d. Risiko yang mungkin timbul harus dikelola sehingga tidak menimbulkan risiko yang besar atau melebihi kemampuan menanggung risiko.
- e. Dalam Islam setiap transaksi yang mengharapkan hasil harus bersedia menanggung risiko.
- f. Manajemen yang diterapkan adalah manajemen Islami yang tidak mengandung unsur spekulatif dan menghormati hak asasi manusia serta menjaga lestariannya lingkungan hidup.

Islam sebagai aturan hidup (*nidham al hayat*) yang mengatur seluruh sisi kehidupan umat manusia, menawarkan berbagai cara dan kiat untuk menjalani kehidupan yang sesuai dengan norma dan aturan Allah SWT. Dalam berinvestasi pun, Allah SWT. dan Rasul-Nya memberikan petunjuk (dalil) dan syarat-syarat pokok yang harus diikuti oleh setiap muslim yang beriman. Diantara rambu-rambu tersebut adalah sebagai berikut : (Nurul Huda, 2008: 24)

1. Terbebas Dari Unsur Riba

Riba secara etimologi berarti tumbuh dan bertambah, dan dalam terminologi syari'ah riba merupakan kelebihan yang tidak ada padanan pengganti (*iwadh*) yang tidak dibenarkan syari'ah yang disyaratkan oleh salah satu dari dua orang yang berakad. Para ulama banyak memberikan definisi, di antaranya adalah:

- a. Imam Badrudin Al 'Aini dalam kitabnya '*Umdatul-Qari*' mendefinisikan riba sebagai penambahan atas harta pokok tanpa adanya transaksi bisnis riil.
- b. Muhammad Al-Hasaini Taqiyyudin Abi Bakr Ibn dalam kitabnya '*Kifayatu al-Akhyar*', riba adalah setiap nilai tambah (*value added*) dari setiap pertukaran emas dan perak (uang) serta seluruh bahan makanan pokok tanpa adanya pengganti (*iwadh*) yang sepadan dan dibenarkan oleh syari'ah.

Secara garis besar riba dikelompokkan menjadi dua, yaitu riba utang piutang dan riba jual beli. Kelompok pertama terbagi lagi menjadi *riba qardh* dan *riba jahiliyah*. Sedangkan kelompok kedua terbagi menjadi *riba fadhl* dan *riba nasi'ah*. Adapun jenis barang ribawi, mayoritas ulama sepakat ada 6 (enam) jenis, yaitu emas, perak, garam, tepung, gandum dan kurma (bahan makanan pokok). Uang dikategorikan dalam kategori emas dan perak, sedangkan bahan makanan pokok selain yang tersebut di atas adalah seluruh bahan makanan pokok yang berlaku pada setiap negeri tempat tinggal.

2. Terhindar Dari Unsur *Gharar*

Gharar secara etimologi bermakna kekhawatiran atau risiko, dan berarti juga menghadapi suatu kecelakaan, kerugian dan/ atau kebinasaan. Melibatkan diri dalam sesuatu yang *gharar* disebut taghrir. *Gharar* merupakan sesuatu yang bersifat tidak pasti (*uncertainty*). Imam Sayyid Sabiq mendefinikan *gharar* sebagai setiap jual beli yang mengandung sebuah ketidakpastian (*jahalalah*), atau mengandung unsur risiko atau perjudian.

Gharar yang terbesar adalah tidak adanya kepastian mengenai rincian obyek, cara penyerahan dan cara pembayaran. Dalam transaksi Islam harus ada itikad baik sehingga tidak boleh ada *gharar* yang mengakibatkan kerugian akibat adanya itikad tidak baik tersebut. Contoh *gharar* dalam kualitas adalah seorang peternak yang menjual anak sapi yang masih dalam kandungan induknya. Dalam kasus ini terjadi ketidakpastian dalam kualitas obyek transaksi, karena tidak ada jaminan bahwa anak sapi tersebut akan lahir dengan sehat tanpa adanya cacat, dan dengan spesifikasi kualitas tertentu. (Ir. Adiwarmanto A. Karim, 2004 : 33)

3. Terhindar dari Unsur Judi (*Maysir*)

Maysir merupakan bentuk objek yang diartikan sebagai tempat untuk memudahkan sesuatu. Dikatakan memudahkan sesuatu karena seseorang yang seharusnya menempuh jalan yang susah payah akan mencari jalan pintas dengan harapan dapat mencapai yang ia kehendaki, walaupun jalan pintas tersebut bertentangan dengan nilai serta aturan syari'ah. Dalam kitab *Al-Mu'jam al-Wasith*, *maysir* adalah salah satu bentuk perjudian orang Arab pada masa jahiliyah

dengan menggunakan *azlam* (anak panah yang tidak memiliki mata tajam). secara sederhana, yang dimaksud dengan masyir atau perjudian adalah suatu permainan yang menempatkan salah satu pihak harus menanggung pihak yang lain akibat permainan tersebut. (Ir. Adiwarman A. Karim, 2004 :43)

4. Terhindar dari Unsur Haram

Setiap transaksi dalam Islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (sam-sama ridha). Mereka harus mempunyai informasi yang sama sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurigai. (Ir. Adiwarman A. Karim, 2004: 33)

Investasi yang dilakukan oleh seorang investor muslim diharuskan terhindar dari unsur haram. Dalam kaidah ushul fiqh, haram didefinisikan sebagai sesuatu yang disediakan hukuman bagi yang melakukan dan disediakan pahala bagi yang meninggalkannya karena dianiatkan untuk menjalankan syari'at-Nya.

5. Terhindar dari unsur *syubhat*

Syubhat berarti mirip, serupa, semisal dan bercampur. Dalam terminologi syari'ah, syubhat diartikan sebagai suatu perkara yang tercampur (antara halal dan haram) akan tetapi tidak diketahui secara pasti apakah ia sesuatu yang halal atau haram, dan apakah ia hak ataukah batil. Seorang investor muslim disarankan menjauhi aktivitas investasi yang beraroma syubhat, karena jika hal tersebut tetap dilakukan maka pada hakikatnya telah terjerumus pada sesuatu yang haram.

B. Konsep *Ijarah* Dalam Fiqh Muamalah

1. Pengertian *Ijarah*

Ijarah berasal dari kata al-ajru yang semakna dengan al-iwadh yang memiliki arti ganti atau upah (*ujrah*), imbalan, *ba'i al-kuwwah* (menjual tenaga atau kekuatan). (Hendi Suendi, 20005: 114). Menurut Rachmat Syafe'i secara etimologi, *ijarah* adalah **بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ** (menjual manfaat). Atau dalam bahasa Indonesia diterjemahkan kedalam arti sewa-menyewa, dan upah mengupah.

Sedangkan *ijarah* menurut istilah Syaikh Syihab al-Din adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketaui ketika itu (Hendi Suhendi, 2005: 114). *Ijarah* menurut Hanafiyah adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

Demikian pula artinya menurut terminologi syara'. Untuk lebih jelasnya, akan dikemukakan beberapa definisi *ijarah* menurut pendapat beberapa ulama fiqih:

a. Ulama hanafiyah:

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَظٍ
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

“Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti”.

b. Ulama asy-Syafi'iyah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ
بِعَوَظٍ مَعْلُومٍ

“akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

c. Ulama malikiyah dan hanabilah

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةَ مَعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ

“Menjadikan milik suatu kemanfaatn yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, as-Sunah, dan Ijma.

a. Al-Qur'an

Sebagaimana firman Allah Swt dalam surat al-Qashas ayat 26:

قَالَتْ إِحَدُنَهُمَا يَنْأَبِتِ اسْتَجِرَهُ إِنِّ خَيْرٌ مِّنِ اسْتَجَرْتُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ
(القصص: ٢٦)

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Soenarjo dkk, 1971: 613)

Dan al-qur'an surat ath-Thalaq ayat 6:

... فَإِنَّ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَعَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ... (الطلاق: ٦)

Artinya:

“.... kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untuk mu maka berikanlah kepada mereka upahnya...”(Soenarjo dkk, 1971: 946)

b. Al-Hadits

Adapun dasar hukum dibolehkannya *ijarah* adalah hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه عن ابن عمر)

Berikanlah oleh mu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering” .(Kitab Sunan Ibnu Majah,Juz II:817).

أَنَّهُ قَالَ: إِنَّمَا يَزْرَعُ ثَلَاثَةٌ: رَجُلٌ لَهُ أَرْضٌ فَيَزْرَعُهَا وَرَجُلٌ مُنِحَ أَرْضًا فَهُوَ يَزْرَعُ مَا مُنِحَ, وَرَجُلٌ أَكْتَرَى بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ (أَخْرَجَهُ ابْنُ مَاجَةَ وَالنَّسَائِيُّ)

“ Bahwa sesungguhnya Nabi Saw. Bersabda, Hanya ada tiga orang yang boleh menanam, yaitu orang yang mempunyai tanah kemudian menanaminya, orang yang diberi tanah kemudian menanami tanah yang diberikan kepadanya itu, dan orang yang menyewa tanah dengan emas dan perak”. (Riwayat Ibnu majah dan Nasa’I). (Kitab Sunan Ibnu Majah, Juz II:819).

c. Umat Islam pada masa sahabat telah berijma bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Menurut ulama hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti’jar*, *al-iktira’*, dan *al-ikra*. (Rachmat Syafe’i, 2004: 125).

Adapun menurut jumbuh ulama, rukun *ijarah* terbagi menjadi 4 (empat) yaitu, *aqid* (orang yang berakad), *Shighat* (ijab qabul), *ujrah* (upah), Manfaat barang sewaan, dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu.

Syarat pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah:

1) Baligh

Orang yang sudah baligh merupakan salah satu syarat bagi orang yang melakukan *ijarah*, dan orang yang masih di bawah umur atau belum dewasa tidak diperbolehkan dalam melakukan akad syirkah. Hal ini berdasarkan keturunan hukum yang terdapat dalam al-Qur'an surat al-Nisa ayat 6 yang berbunyi:

وَابْتَلُوا الْيَتَامَىٰ حَتَّىٰ إِذَا بَلَغُوا النِّكَاحَ فَإِنْ ءَانَسْتُمْ مِنْهُمْ رُشْدًا فَادْفَعُوا إِلَيْهِمْ أَمْوَالَهُمْ (النساء: ٦)

“... Dan ujilah anak yatim itu sampai mereka cukup umur untuk kawin. kemudian jika menurut pendapatmu mereka telah cerdas (pandai memelihara harta), Maka serahkanlah kepada mereka harta-hartanya...”

(Soenarjo dkk, 1971: 115).

Dari ayat di atas dapatlah kita kemukakan bahwa orang yang sudah cukup umur termasuk kepada yang dapat membedakan benar dan salah dan mengerti hak dan kewajiban.

2) Berakal dan *mumayyiz*

Yang termasuk kepada orang yang berakal adalah orang yang sehat dan sempurna akalnya. Bagi orang yang tidak sehat akal (gila) tidak sah, karena ia termasuk kepada orang yang tidak cakap bertindak hukum, yang tidak mampu menjalankan hak dan kewajiban baik terhadap dirinya maupun orang lain. Sedangkan ulama Hanabilah dan syafi'iyah mensyaratkan orang yang berakal harus *mukallaf* yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad. (Alauddin Al-Kasani, juz IV: 176).

3) Cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta)

Orang yang merdeka adalah orang yang mampu melaksanakan hak dan kewajibannya atau orang yang tidak ditaruh dalam perwalian kedudukannya seperti orang yang tidak cakap hukum. Dia tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah dan orang tersebut tidak berhak untuk mewalikan dirinya sendiri apalagi orang lain.

4) Mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna, sehingga dapat mencegah perselisihan

Menurut Hamzah Ya'qub, Pada prinsipnya segala sesuatu yang ada dimuka bumi ini mengandung manfaat. (Hamzah Ya'qub, 1999: 88),

berdasarkan pada firman Allah SWT dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 29 yang berbunyi:

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا.... (البقرة: ٢٩)

“...Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu ...” (Soenarjo dkk, 1971: 13).

Dengan prinsip ini, barulah sesuatu benda dapat dipandang tidak berguna, jika ditegaskan oleh nash atau menurut kenyataan hasil penelitian ilmiah menunjukkan bahwa barang itu berbahaya, seperti racun, ganja, dan sebagainya. Apabila ternyata sesuatu benda itu merusak atau digunakan untuk merusak, maka hukumnya terlarang.

Adanya kejelasan pada mauqud alaih (barang) menghilangkan pertentangan diantara aqid. Menurut Rachmat Syafe'I (2004: 126-127) diantara cara untuk mengetahui mauqud alaih (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

a) Penjelasan Manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, “Saya sewakan salah satu dari rumah ini”.

b) Penjelasan Waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang harus membatasinya. Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan

ulama Syafi'iyah mensyaratkannya sebab bila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidak tahuan waktu yang wajib dipenuhi.

c) Sewa Bulanan

Menurut ulama Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, “saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp. 50.000,00” sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyatakan, “saya sewa selama sebulan”.

Sedangkan menurut jumhur ulama akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu, yang paling penting adalah adanya keridhaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

d) Penjelasan Jenis Pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

e) Penjelasan Waktu Kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

5) Saling meridhai

Syarat ini di dasarkan pada firman Allah Swt. dalam Q.S Al-Nisa ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ... (النساء: ٢٦)

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu...” (Soenarjo dkk, 1971: 122).

- b. Shigat ijab kabul antara mu'jir dan musta'jir, ijab kabul sewa-menyewa dan upah-mengupah, ijab kabul sewa-menyewa misalnya: “Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp. 350.000.00”, maka musta'jir menjawab “Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari”. Ijab kabul upah mengupah misalnya seseorang berkata, “kuserahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp. 5.000.000”, kemudian musta'jir menjawab “Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan”.
- c. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah mengupah.
- d. Manfaat barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:
 - 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - 2) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).

- 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- 4) Benda yang diewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad

4. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

Menurut Hendi Suhendi (2002: 122), *Ijarah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh

Ijarah akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa;
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan;
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan;
- e. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *ijarah* dari salah satu pihak seperti menyewa toko untuk dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.

Dengan demikian yang dimaksud dengan sukuk *ijarah* adalah surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah atau institusi lainnya yang mewajibkan pihak penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang

sukuk berupa *fee* dari hasil penyewaan aset serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo. (Muhamad Nafik, 2009: 256).

C. Sukuk *Ijarah* dan Implementasinya

1. Pengertian Sukuk *Ijarah*

Sukuk *ijarah* adalah pembiayaan yang menggunakan sistem akad *ijarah*, atau surat berharga yang berisi akad pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan oleh perusahaan (emiten), pemerintah atau institusi lainnya yang mewajibkan pihak penerbit sukuk untuk membayar pendapatan kepada pemegang sukuk berupa *fee* dari hasil penyewaan aset serta membayar kembali dana pokok sukuk pada saat jatuh tempo (Muhamad Nafik, 2009: 256).

2. Dasar Hukum Sukuk *Ijarah*

Sistem ekonomi Islam menghendaki terpenuhinya kebutuhan semua orang, pembagian pendapatan dan kekayaan yang adil, serta pemberian kesempatan yang layak sehingga setiap individu mendapatkan haknya sesuai dengan kontribusi masing-masing. Islam mencegah terjadinya eksploitasi individu oleh individu lain atau eksploitasi sumber daya alam. Semua aktivitas perekonomian harus dijalankan berdasarkan prinsip kemaslahatan dan menjauhi kemudharatan baik di dunia maupun akhirat (Muhamad Nafik, 2009: 22).

Antonio (2001:13) berpendapat bahwa perekonomian yang menyeimbangkan aspek dunia dan akhirat merupakan karakteristik unik ekonomi Islam. Perpaduan unsur material dan spiritual ini tidak dijumpai dalam sistem

ekonomi lain, baik kapitalias maupun sosialis. Karena itu, kesejahteraan menurut Islam adalah kebahagiaan dunia tanpa melupakan kebahagiaan hakiki di akhirat.

Dalam ekonomi Islam, setiap perilaku harus didasarkan pada prinsip-prinsip yang telah diatur dalam Al-Qur'an dan Al-Sunah, begitu pula dengan perturan tentang sukuk *ijarah* tidak terlepas dari sumber hukum Islam diataranya adalah firman Allah SWT tentang akad:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْبِ.....(المائدة: ١)

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”.....(Soenardjo dkk, 1971: 156).

Prinsip-prinsip *ijarah* juga terdapat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah (2): 233 Yaitu:

..... وَإِنۢ أَرَدْتُمْ أَنۢ تَسْتَرْضِعُوْا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ بِالْعُرْفِ وَأَنْتُمْ وَآلَهُمْ وَعَلِمُوْا أَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيْرٌ. (البقرة: ٢٣٣)

“...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Soenardjo dkk, 1971: 57).

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat al-Qashash (28): 26:

قَالَتْ إِحَدُنْهُمَا يٰٓأَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۗ إِنۢ خَيْرٌ مِّنۢ أَسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِيْنُ
(القصص: ٢٦)

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang

paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya". (Soenardjo dkk, 1971: 613).

Selain itu, Islam mengajarkan kepada umatnya untuk selalu berpegang teguh pada norma serta aturan yang berlaku dalam berbagai kegiatan ekonomi, terlebih dalam hal perjanjian baik antar sesama muslim maupun bukan sesama muslim, syariat membolehkan bentuk perjanjian selama tidak menghalalkan yang haram dan mehalalkan yang haram.

Adapun dasar hukum dibolehkannya *ijarah* dalam hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه عن ابن عمر)

“Berikanlah oleh mu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering”
(Kitab Sunan Ibnu Majah, Juz II:817).

Kaidah fiqh yang menyatakan bahwa:

الأصلُ في المعاملاتِ الإباحةُ إلا أن يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan”

Disamping beberapa dasar hukum diatas, sukuk *ijarah* harus mengacu pada beberapa peraturan sebagai berikut:

- a. Fatwa DSN-MUI nomor 9/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*;

- b. “Akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri”
- c. Fatwa DSN-MUI nomgr 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah;
- d. “Pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan”
- e. Fatwa DSN-MUI nomor 29/DSN-MUI/VI/2002 tentang PRKS;
- f. “Fasilitas pinjaman atau pembiayaan dari rekening koran dengan ketentuan yang disepakati.”
- g. Fatwa DSN-MUI nomor 32/DSN-MUI/IX/2002 tentang Obligasi Syariah;
- “Suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh emiten kepada pemegang obligasi syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil, margin atau *fee* serta membayar dana obligasi pada saat jatuh tempo.”
- h. Fatwa DSN-MUI nomor 40/DSN-MUI/X/2003 tentang Pasar Modal dan Pedoman Umum Penerapan Prinsip Syariah di Bidang Pasar Modal:
- “Kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan public yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek.”
- i. Fatwa DSN-MUI nomor 41/DSN-MUI/III/2004: 279 tentang Obligasi Syariah *Ijarah*;
- “Sukuk sebagai suatu surat berharga jangka panjang yang berdasarkan prinsip syari’ah yang dikeluarkan emiten kepada pemegang obligasi syari’ah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada

pemegang obligasi syariah berupa hasil/margin *fee*, serta membayar kembali dana sukuk pada saat jatuh tempo.” (Adrian Sutedi, 133: 2009)

3. Prinsip-prinsip Sukuk *Ijarah*

Khusus untuk sukuk *ijarah*, kontrak yang mendasarinya adalah *ijarah* yaitu sewa menyewa (*leasing*) seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Sebagaimana ketentuan transaksi bisnis syariah yang membedakannya dengan ketentuan transaksi bisnis konvensional, kegiatan sukuk *ijarah* tidak boleh bertentangan dengan syariah seperti : (a) Usaha perjudian dan permainan yang tergolong judi atau perdagangan yang dilarang; (b) Usaha lembaga keuangan konvensional (ribawi), termasuk perbankan dan asuransi konvensional; (c) Usaha yang memproduksi, mendistribusi, serta memperdagangkan makanan dan minuman haram; (d) Usaha yang memproduksi, mendistribusi, dan atau menyediakan barang-barang ataupun jasa yang merusak moral dan bersifat mudarat (Fatwa No. 20 DSN-MUI/IV/2001). Selain itu, keuntungan yang akan dibagikan oleh penerbit sukuk *ijarah* harus bersumber dari hasil usaha/pengelolaan sukuk *ijarah* itu sendiri. (<http://www.pkesinteraktif.com>: di unduh Kamis, 17 Agustus 2010).

Berdasarkan fatwa Nomor: 41/DSN-MUI/III/2004, ketentuan khusus obligasi syariah *ijarah* sebagai berikut:

- a. Akad yang digunakan dalam obligasi syariah *ijarah* adalah *ijarah* dengan memperhatikan substansi Fatwa DSN-MUI nomor 9/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, terutama rukun dan syarat akad.

- b. Sesuai yang menjadi objek *ijarah* harus berupa manfaat yang dibolehkan.
- c. Jenis usaha yang dijalankan emiten tidak boleh bertentangan dengan syariah dengan memperhatikan substansi Fatwa DSN-MUI nomor 20/DSN-MUI/IX/2000 tentang pedoman pelaksanaan investasi untuk reksadan syariah dan nomor 40/DSN-MUI/X/2003 tentang pasar modal dan pedoman umum penerapan prinsip syariah dibidang pasar modal.
- d. Emiten dalam kedudukannya sebagai penerbit obligasi dapat mengeluarkan OSI baik untuk asset yang telah ada maupun asset yang akan diadakan untuk disewakan.
- e. Pemegang OSI sebagai pemilik asset (*a'yan*) atau manfaat (*manafi'*) dalam menyewakan (*ijarah*) asset atau manfaat yang menjadi haknya kepada pihak lain dilakukan melalui emiten sebagai wakil.
- f. Emiten yang bertindak sebagai wakil dari pemegang OSI dapat menyewa untuk dirinya sendiri atau menyewakan kepada pihak lain.
- g. Dalam hal emiten bertindak sebagai penyewa untuk dirinya sendiri, maka emiten wajib membayar sewa dalam jumlah dan waktu yang disepakati sebagai imbalan (*'iwad ma'lum*) sebagaimana jika penyewaan dilakukan kepada pihak lain.
- h. Pengawasan aspek syariah dilakukan oleh DSN atau Tim Ahli Syariah (TAS) yang ditunjuk oleh DSN-MUI, sejak proses emisi obligasi syariah *ijarah* dimulai.

- i. Kepemilikan obligasi syariah *ijarah* dapat dialihkan kepada pihak lain, selama disepakati dalam akad (Fatwa DSN-MUI No: 41/III, 4 Maret 2004)

Secara teknis, obligasi syariah dapat dilakukan dengan dua cara:

- a. Emiten dapat bertindak sebagai wakil investor yang berkedudukan sebagai penyewa (*musta'jir*), sedangkan *property owner* sebagai pihak yang menyewakan (*mu'jir*). Dengan demikian, dalam hubungan ini terjadi dua transaksi. Pertama transaksi antara investor dengan emiten, dimana investor mewakilkan dirinya kepada emiten dengan akad *wakalah* untuk melakukan transaksi sewa-menyewa (*ijarah*) dengan pihak *property owner*. Kedua, transaksi terjadi antara emiten sebagai wakil investor dengan *property owner* sebagai orang yang menyewakan untuk melakukan sewa-menyewa (*iajara*).
- b. Setelah investor memperoleh hak sewa, maka investor menyewakan kembali objek sewa kepada emiten. Atas dasar transaksi sewa-menyewa tersebut, maka diterbitkan surat berharga jangka panjang (obligasi syariah *ijarah*). Dengan demikian, dari penerbitan obligasi tersebut, emiten wajib membayar pendapatan kepada investor berupa *fee* serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo (Firdaus dkk, 2005: 33).

Untuk mengetahui prinsip dasar pembagian hak dan kewajiban dalam obligasi syariah *ijarah* (Burhanuddin, 2008: 68), perhatikan dari skema matriks berikut:

Tabel 2.1: Skema Matriks Ijarah

| No | Hak dan Kewajiban Obligasi Syariah <i>Ijarah</i> | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Pihak Penyewa (Mu'jir) | Pihak Penyewa (Musta'jir) |
| 1 | Menerima pembayaran harga sewa atau upah (<i>ujrah</i>) sesuai dengan yang disepakati dalam <i>ijarah</i> | Memanfaatkan barang dan atau jasa sesuai yang disepakati dalam <i>ijarah</i> |
| 2 | Menyediakan barang atau jasa yang disewakan | Membayara harga sewa atau upah (<i>ujrah</i>) sesuai yang disepakati dalam <i>ijarah</i> |
| 3 | Menanggung biaya pembiayaan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan | Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai yang disepakati dalam <i>ijarah</i> |
| 4 | Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewa | Menganggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak material) sesuai yang disepakati dalam <i>ijarah</i> |
| 5 | Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan yang bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa dalam penggunaan | Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan yang disebabkan oleh pelanggaran dari penggunaan yang diperbolehkan atau karena kelalaian penyewa |
| 6 | Menyatakan secara tertulis <i>Mu'jir</i> menyerahkan penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa yang disewakan | Menyatakan secara tertulis bahwa <i>Musta'jir</i> menerima hak penggunaan atau pemanfaatan atas suatu barang dan atau memberikan jasa yang dimiliki <i>Mu'jir</i> (pernyataan qabul) |

D. Sukuk *Ijarah Al-Khadamat*

Sukuk merupakan 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. (Brosur, *Mengenal sukuk instrumen investasi berbasis syariah*, Dirjen Pengelolaan Utang-Direktorat Pembiayaan Syariah RI: 2009).

Ijarah adalah akad yang satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menyewakan hak atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode yang disepakati (Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, pasal 1 ayat 6).

Sedangkan arti *Al-Khadamat* adalah merupakan jasa pelaksanaan ibadah haji terdiri dari *flight* (kelompok), *catering* (konsumsi), dan *housing* (penginapan) selama pelaksanaan ibadah haji. Dengan demikian, yang dimaksud dengan sukuk *ijarah al-Khadamat* adalah surat berharga atas penempatan dana haji dan dana abadi umat dalam bentuk jasa (*flight, catering, housing*) dengan seri SDHI 2010 B dan seri SDHI 2010 C dengan metode *private placment* (wawancara dengan Bapak Agus Prasetyo selaku staf pembiayaan syariah-Kementerian Keuangan RI: 3 Agustus 2010).

Penempatan langsung yang selanjutnya disebut *private placment* adalah kegiatan dan penjualan SBSN yang dilakukan pemerintah kepada pihak dengan ketentuan dan persyaratan (*term and conditions*) SBSN sesuai kesepakatan. (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 75/PMK.08/2009 tentang Penerbitan dan Penjualan SBSN dengan cara penempatan langsung *private placment*)

Penempatan dana haji dan Dana Abadi Umat (DAU) dalam Sukuk Negara dengan cara *private placment* dilakukan dengan tetap mengacu pada asas kehati-hatian, transparansi, dan akuntabilitas serta mengikuti praktik yang umum berlaku

di pasar keuangan (*common market practice*). selain itu, *private placment* tersebut juga didasarkan pada prinsip sebagai berikut:

1. Memberikan manfaat bagi pengelola dana Haji dan Dana Abadi Umat, melalui penyediaan instrumen investasi yang aman dengan imbal hasil yang kompetitif.
2. Memberikan manfaat bagi pembiayaan Anggaran Pendapatan dan belanja Negara (APBN), melalui penyediaan sumber pembiayaan yang berkelanjutan.

Jenis akad SBSN yang digunakan dalam penerbitan SBSN seri SDHI 2010 adalah *Ijrah Al-Khadamat*, yang memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. Tidak menggunakan Barang Milik Negara sebagai *Underlying Asset*.
2. Transaksi aset SBSN berdasarkan penyediaan jasa layanan haji oleh Departemen Agama.
3. Imbalan bagi investor berupa *ujrah* yang dibayarkan setiap bulan dengan jumlah tetap yaitu: 7,36% dari 2,855 triliun.
4. SBSN yang diterbitkan merupakan *trust certificate* yang bersifat tidak dapat diperdagangkan di pasar sekunder (*non-tradable*).

Bertindak sebagai penerbit SBSN seri SDHI 2010 adalah perusahaan penerbit SBSN indonesia *Special Purpose Vehicle* (SPV). Perusahaan penerbit SBSN merupakan badan hukum yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara dan didirikan melalui Peraturan Pemerintah No. 57 Tahun 2008 khusus untuk penerbitan SBSN (Siaran Pers, Nomor: 54/HMS/2009, Kementrian Keuangan Republik Indonesia, tanggal 22 April 2009).