



مَجْلِسُ الْعُلَمَاءِ الْإِنْدُونِيْسِيِّ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No. 19 Pegangsaan - Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

## FATWA

### DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA

NO: 131/DSN-MUI/X/2019

Tentang

### SUKUK WAKAF

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah,

- Menimbang :** a. bahwa pengembangan produk pasar modal syariah berbasis Sukuk yang dikaitkan dengan Wakaf diperlukan pelaku industri keuangan syariah dengan tujuan untuk mengoptimalkan aset wakaf dan/atau imbal hasil Sukuk untuk keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah;  
b. bahwa *dhawabith* (ketentuan) dan *hudud* (batasan) terkait Sukuk Wakaf belum diatur dalam fatwa DSN-MUI;  
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana pada huruf a dan huruf b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang Sukuk Wakaf untuk dijadikan pedoman.

- Mengingat :** 1. Firman Allah SWT:

- a. Q.S. Al-Hajj (22): 77:

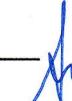
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا ارْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَافْعُلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ.

*“Hai orang yang beriman! Rukuklah, sujudlah, dan sembahlah Tuhanmu; dan berbuatlah kebaikan, agar kamu beruntung.”*

- b. Q.S. al-Baqarah (2): 267:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفَقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَلَا تَيَمَّمُوا الْحَبْيَثَ مِمْنَ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ شُعْمِضُوا فِيهِ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ.

*“Hai orang yang beriman! Nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata terhadapnya. Dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji.”*



c. Q.S. Ali Imran (3): 92:

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّىٰ تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ فَلَمَّا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ.

"Kamu sekali-kali tidak akan memperoleh kebaikan (yang sempurna), sebelum kamu menginfakkan sebagian harta yang kamu cintai. Dan apa pun yang kamu infakkan, maka sesungguhnya tentang hal itu Allah Maha Mengetahui."

d. Q.S. an-Nisa' (4): 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِحَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu..."

e. Q.S. al-Ma'idah (5): 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُهُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..."

f. Q.S. al-Ma'idah (5): 2:

... وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ، وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الإِثْمِ وَالْعُدُوانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ.

"...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan takwa, dan janganlah kamu tolong-menolong dalam (mengerjakan) dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya."

g. Q.S. al-Isra' (17): 34:

... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولاً.

"...dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti dimintai pertanggungjawabannya."

2. Hadis Nabi s.a.w.:

a. Hadis Nabi s.a.w. riwayat Imam al-Bukhari dan Imam Muslim dari Abdullah bin Umar r.a.: (Redaksi riwayat Imam al-Bukhari)

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ أَصَابَ أَرْضًا بِخَيْرٍ، فَأَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْتَأْمِرُهُ فِيهَا؛ فَقَالَ: يَا رَسُولَ اللَّهِ، إِنِّي أَصَبَبُ أَرْضًا بِخَيْرٍ مَّا أَصَبَ مَالًا قَطُّ أَنْفَسَ عِنْدِي مِنْهُ، فَمَا تَأْمُرُ بِهِ؟ قَالَ: إِنْ شِئْتَ حَبَسْتَ أَصْلَهَا وَتَصَدَّقْتَ بِهَا؛ قَالَ: فَتَصَدَّقَ بِهَا عُمَرُ أَنَّهُ لَا يُبَاغُ وَلَا يُوَهَّبُ وَلَا يُورَثُ وَتَصَدَّقَ بِهَا فِي الْفُقَرَاءِ وَفِي الْقُرْبَىٰ وَفِي الرِّقَابِ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَالضَّيْفِ لَا جُنَاحَ

عَلَى مَنْ وَلَيْهَا أَنْ يَأْكُلْ مِنْهَا بِالْمَعْرُوفِ وَيُطْعَمُ غَيْرُ مُتَّمِمٍ؛ قَالَ فَحَدَّثَنِي يَهُ ابْنُ سِيرِينَ، فَقَالَ غَيْرُ مُتَّمِمٍ مَالًا.

*"Dari Ibnu 'Umar r.a. bahwa 'Umar bin al-Khatthab r.a mendapat bagian tanah (kebun) di Khaibar; lalu ia menemui Nabi s.a.w. untuk meminta pendapat beliau tentang tanah tersebut; ia berkata: 'Wahai Rasulullah, aku mendapatkan tanah di Khaibar dimana aku tidak pernah mendapatkan harta yang lebih bernilai selain itu. Maka apa yang engkau perintahkan tentang tanah tersebut?' Beliau bersabda: 'Jika kamu mau, kamu tahan (pelihara) pokoknya lalu kamu bershadaqah dengan (hasil)-nya.' Ibnu 'Umar ra berkata: Maka 'Umar menshadaqahkannya (dengan ketentuan) bahwa tanah tersebut tidak boleh dijual, tidak dihibahkan, dan juga tidak diwariskan; ia menshadaqahkan (hasil)-nya untuk para faqir, kerabat, untuk membebaskan budak, fii sabillah, ibnu sabil dan, untuk menjamu tamu; dan tidak dosa bagi orang yang mengurusnya untuk memakan darinya dengan cara yang ma'ruf (wajar) dan untuk memberi makan orang lain, bukan bermaksud menimbunnya. Perawi berkata; 'Kemudian aku ceritakan hadis ini kepada Ibnu Sirin maka dia berkata: 'ghairu muta'atstsil malan; artinya tidak menjadikan harta wakaf tersebut sebagai harta milik sendiri'."*

b. Hadis Nabi s.a.w. riwayat al-Nasa'i dari Abdullah bi Umar r.a.:

قَالَ عُمَرُ لِلنَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّ الْمِائَةَ سَهْمٍ الَّتِي لِي بِخَيْرٍ لَمْ أُصِبْ مَالًا قَطُّ أَعْجَبَ إِلَيَّ مِنْهَا قَدْ أَرْدَثَتْ أَنْ أَتَصَدِّقَ بِهَا؛ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَحْسِنْ أَصْلَهَا وَسِلِّنْ ثَرَكَهَا.

*"Umar berkata kepada Nabi s.a.w., 'Sungguh, seratus bagian (tanah/kebun) yang aku dapat di Khaibar belum pernah aku mendapatkan harta yang lebih aku cintai darinya; dan aku berkeinginan untuk bersedekah dengannya.' Maka Nabi s.a.w. bersabda: 'Tahanlah pokoknya dan sedekahkanlah buahnya di jalan Allah'."*

c. Hadis Nabi s.a.w. riwayat Imam Muslim dari Abu Hurairah r.a.:

عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ: إِذَا مَاتَ الْإِنْسَانُ انْقَطَعَ عَمَلُهُ إِلَّا مِنْ ثَلَاثَةِ: إِلَّا مِنْ صَدَقَةٍ جَارِيَةٍ أَوْ عِلْمٍ يُنْتَفَعُ بِهِ أَوْ وَلَدٍ صَالِحٍ يَدْعُونَ لَهُ.

*"Diriwayatkan dari Nabi s.a.w., beliau bersabda: 'Jika seorang anak Adam meninggal dunia, terputuslah amal perbuatannya kecuali dari tiga hal, yaitu: sedekah jariah (wakaf), ilmu yang bermanfaat, dan anak soleh yang mendoakannya. ''"*

d. Hadis Nabi s.a.w. riwayat al-Tirmidzi, dari kakeknya 'Amr bin 'Auf al-Muzani, dan riwayat al-Hakim dari kakeknya Katsir bin Abdillah bin Amr bin 'Aun r.a.:



الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حراماً أو أحل حراماً والمسلمون على شروطهم إلا شرطاً حلالاً أو أحل حراماً.

"Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat yang mereka sepakati kecuali syarat yang (disepakati itu) mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

### 3. Ijma' Ulama:

Jumhur Ulama dari empat Madzhab, yaitu Hanafiyah, Malikiyah, Syafiiyah dan Hanabilah, bahwa Wakaf hukumnya boleh dan mustahabb.

### 4. Kaidah Fikih:

أ. الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمه.

"Pada dasarnya, segala bentuk muamalah itu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

ب. أينما وجدت المصلحة فتم حكم الله.

"Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah."

ج. ذر المفاسد مقدمة على جلب المصالح.

"Menghindarkan mafsadat (kerusakan/bahaya) harus didahului atas mendatangkan kemaslahatan."

**Memperhatikan :** 1. Muhammad Qadri Pasha, *Qanun al-'Adl wa al-Inshaf li al-Qadha` 'ala Musykilat al-Awqaf*, Beirut-Mu'assah al-Rayyan, cet. ke-1, 1428 H/2007 M, h. 201:

(الحكم) هو عقد إجارة يقصد به استيقاء الأرض المؤوفقة مقررة للبناء أو للغرس أو للأحديهما.

"al-Hikr adalah akad ijarah dengan tujuan pemanfaatan tanah wakaf secara permanen untuk bangunan, perkebunan pohon keras atau salah satu dari keduanya."

2. Muhammad Khathib asy-Syarbini, *al-Iqna` fi Alfazhi Abi Syuja'*, Beirut-Dar al-Fikr, 1415 H, juz. II, h. 350:

وتصح الإجارة مدة تبقى فيها العين المؤجرة غالباً، فيؤجر الرقيق والدار ثلثين سنة والدار عشر سنين والتوب سنة أو سنتين على ما يليق به، والأرض مائة سنة أو أكثر.

"Akad ijarah boleh/sah dilakukan untuk jangka waktu dimana barang-barang yang disewakan secara umum masih tetap utuh. Karena itu, boleh budak atau rumah disewakan selama tiga puluh



*tahun, kendaraan (unta) selama sepuluh tahun, pakaian selama satu atau dua tahun sesuai dengan kelazimannya, dan tanah selama seratus tahun atau lebih.”*

3. Al-Dimyathi, *I'anah al-Thalibin*, juz III, h. 9:

وَلَا يَبْيَعُ الْوَكِيلُ لِنَفْسِهِ وَمُؤْلِيهِ وَإِنْ أَدْنَ لَهُ فِي ذَلِكَ وَقْدَرَ لَهُ التَّمَنُ، خَلَافًا لِابْنِ الرِّفْعَةِ...  
 (قوله خلافاً لابن الرفعة) أي في تحيزه لنفسه ومؤلئه... وكتب السيد عمر البصري  
 مانصه: قوله خلافاً لابن الرفعة إلح كلام ابن الرفعة وجية جداً من حيث المعنى،  
 لكن ترجيحهم منع توكيله للهبة من نفسه يرده من حيث التفل

*“Wakil tidak boleh menjual kepada dirinya sendiri dan kepada orang yang ada di bawah pengampuannya, walaupun hal itu telah diizinkan dan telah pula ditentukan harganya. Hal ini berbeda dengan pendapat Ibnu Rif'ah; maksudnya, menurut Ibnu Rif'ah, wakil boleh menjual kepada dirinya sendiri dan kepada orang yang ada di bawah pengampuannya... Sayyid Umar al-Bashri menulis sebagai berikut: ‘Pendapat Ibnu Rif'ah tersebut adalah pendapat yang sangat berbobot dan mempunyai landasan hukum, dilihat dari sudut makna (semangat hukum). Hanya saja, dilihat dari sisi naql, pendapat jumhur --yang memandang kuat bahwa wakil (dalam hibah) tidak boleh memberikan (hibah) kepada diri sendiri-- menolak pendapat Ibnu Rif'ah tersebut.”*

4. Fatwa Komisi Fatwa Majelis Ulama Indonesia No. 29 Tahun 2002 tentang Wakaf Uang;
5. Fatwa-fatwa DSN-MUI yang terkait:
- Fatwa DSN-MUI Nomor: 20/DSN-MUI/IV/2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Investasi Untuk Reksa Dana Syariah;
  - Fatwa DSN-MUI Nomor: 32/DSN-MUI/IX/2002 tentang Obligasi Syariah;
  - Fatwa DSN-MUI Nomor: 33/DSN-MUI/IX/2002 tentang Obligasi Syariah Mudharabah;
  - Fatwa DSN-MUI Nomor: 40/DSN-MUI/X/2003 tentang Pasar Modal dan Pedoman Umum Penerapan Prinsip Syariah di Bidang Pasar Modal;
  - Fatwa DSN-MUI Nomor: 41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi Syariah Ijarah;
  - Fatwa DSN-MUI Nomor: 80/DSN-MUI/III/2011 tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Mekanisme Perdagangan Efek Bersifat Ekuitas di Pasar Reguler Bursa Efek;
  - Fatwa DSN-MUI Nomor: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah;
  - Fatwa DSN-MUI Nomor: 113/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Wakalah bi al-Ujrah*;



- i. Fatwa DSN-MUI Nomor: 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*;
  - j. Fatwa DSN-MUI Nomor: 115/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Mudharabah*;
  - k. Fatwa DSN-MUI Nomor: 127/DSN-MUI/VII/2019 tentang Sukuk *Wakalah bi al-Istitsmar*.
6. Surat dari Direktur Direktorat Pasar Modal Syariah Otoritas Jasa Keuangan No: S-158/PM.122/2018 tertanggal 12 September 2018;
  7. Hasil Pembahasan antara DSN-MUI, Badan Wakaf Indonesia dan Direktorat Pasar Modal Syariah Otoritas Jasa Keuangan pada tanggal 10 September 2019 di Jakarta;
  8. Pendapat dan saran peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Rabu, tanggal 03 Safar 1441 H / 02 Oktober 2019 di Bogor.

#### **MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : FATWA TENTANG SUKUK WAKAF**

**Pertama : Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Sukuk adalah Surat Berharga Syariah (Efek Syariah) berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama, dan mewakili bagian kepemilikan yang tidak bisa ditentukan batas-batasnya (*musya'*) atas aset yang mendasarinya (Aset Sukuk/*Ushul al-Shukuk*) setelah diterimanya dana sukuk, ditutupnya pemesanan dan dimulainya penggunaan dana sesuai peruntukannya.
2. Aset Sukuk (*Ushul al-Shukuk*) adalah Aset yang menjadi dasar penerbitan Sukuk yang terdiri atas aset berwujud (*al-a'yan*), manfaat atas aset berwujud (*manafi' al-a'yan*), jasa (*al-khadamat*), aset proyek tertentu (*maujudat masyru' mu'aayan*) dan/atau aset kegiatan investasi yang telah ditentukan (*nasyath istitsmar khashsh*).
3. Wakaf adalah perbuatan hukum *wakif* untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan peruntukannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.
4. Sukuk Wakaf adalah Sukuk yang diterbitkan dalam rangka mengoptimalkan Manfaat Aset Wakaf dan/atau imbal hasilnya untuk kepentingan umum (*mashalih ammah*) yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
5. Aset Wakaf adalah harta benda yang menjadi objek Wakaf (*mawquf*).
6. Manfaat Aset Wakaf adalah manfaat dari penggunaan Aset Wakaf.



7. Nazhir adalah pihak yang menerima Aset Wakaf dari *wakif* (pihak yang berwakaf) dan bertugas untuk mengelola dan mengembangkan Aset Wakaf sesuai dengan peruntukannya.
8. Akad *Hikr* adalah akad sewa-menyewa atas tanah/Aset Wakaf berjangka panjang untuk mendirikan bangunan atau kegiatan usaha di atasnya.

<b>Kedua</b>	<b>: Ketentuan Hukum</b>
	<p>Sukuk Wakaf boleh diterbitkan dengan ketentuan sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Aset Wakaf tidak boleh dijadikan dasar penerbitan Sukuk.</li> <li>b. Manfaat Aset Wakaf boleh dijadikan dasar penerbitan Sukuk.</li> <li>c. Kegiatan usaha pada Aset Wakaf boleh dijadikan dasar penerbitan Sukuk.</li> </ol>
<b>Ketiga</b>	<b>: Ketentuan terkait Akad</b>
	<p>Akad yang digunakan dalam penerbitan Sukuk Wakaf adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Mudharabah;</li> <li>b. Ijarah;</li> <li>c. <i>Wakalah bi al-Istitsmar</i>;</li> <li>d. Musyarakah; atau</li> <li>e. Akad lain yang sesuai dengan prinsip syariah.</li> </ol>
<b>Keempat</b>	<b>: Ketentuan terkait Nazhir dalam Sukuk Wakaf</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam penerbitan Sukuk Wakaf, Nazhir boleh berperan sebagai penerbit Sukuk atau tidak sebagai penerbit Sukuk.</li> <li>2. Dalam hal Nazhir sebagai penerbit Sukuk, kedudukan Nazhir dalam penerbitan Sukuk disesuaikan dengan akad yang digunakan dalam skema Sukuk yang diterbitkannya.</li> <li>3. Dalam hal Nazhir bukan sebagai penerbit Sukuk, pihak lain yang bertindak sebagai penerbit Sukuk melakukan akad dengan Nazhir sesuai dengan prinsip syariah, antara lain akad Ijarah dan Akad <i>Hikr</i>.</li> </ol>
<b>Kelima</b>	<b>: Ketentuan terkait Skema Sukuk</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sukuk dengan Skema Akad Mudharabah             <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Investor (<i>Shahib al-mal</i>) melakukan akad Mudharabah dengan <i>Mudharib</i>;</li> <li>b. Yang bertindak sebagai <i>Mudharib</i> adalah Nazhir atau pihak ketiga yang menerbitkan Sukuk;</li> <li>c. Dalam hal Sukuk diterbitkan oleh Nazhir, maka kedudukan manfaat Aset Wakaf boleh disewa oleh entitas Sukuk Mudharabah;</li> <li>d. Jika terjadi kerugian karena kesalahan Nazhir dalam kegiatan usaha yang didanai dari hasil penerbitan Sukuk Mudharabah,</li> </ol> </li> </ol>

maka Nazhir bertanggung jawab sebatas dana hasil pengembangan (*tsamrah*) Aset Wakaf dan tidak boleh mengurangi Aset Wakaf;

- e. Dalam hal Sukuk diterbitkan oleh pihak ketiga, maka pihak ketiga boleh melakukan akad Ijarah atau akad *Hikr* dengan Nazhir;
- f. Dana Sukuk harus digunakan untuk usaha yang halal dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- g. Nisbah bagi hasil harus disepakati pada saat akad;
- h. *Shahib al-mal* berhak atas hasil yang menjadi bagiannya;
- i. *Mudharib* wajib mengembalikan modal Mudharabah kepada *Shahib al-mal* pada saat jatuh tempo atau sesuai dengan kesepakatan; dan
- j. Ketentuan lain terkait Sukuk Mudharabah yang belum diatur dalam fatwa ini, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN-MUI Nomor: 33/DSN-MUI/IX/2002 tentang Obligasi Syariah Mudharabah dan Fatwa DSN-MUI Nomor: 115/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Mudharabah*.

## 2. Sukuk dengan Skema Akad Ijarah

- a. Dalam hal penerbit adalah Nazhir:

- 1) Nazhir sebagai emiten melakukan akad Sukuk Ijarah atas Manfaat Aset Wakaf dengan Investor;
- 2) Ujrah dalam akad Ijarah harus disepakati nilainya pada saat akad berupa uang dan/atau barang/bangunan;
- 3) Pembayaran ujrah dalam akad Ijarah dilakukan berdasarkan kesepakatan, baik di awal, di akhir, atau secara bertahap;
- 4) Investor boleh menunjuk pihak ketiga untuk mengembangkan Aset Wakaf untuk jangka waktu tertentu sesuai jangka waktu akad Ijarah antara Nazhir dengan Investor;
- 5) Atas Manfaat Aset Wakaf, Investor berhak untuk menggunakaninya termasuk berhak atas hasil manfaat penggunaan dimaksud; dan
- 6) Sepanjang disepakati, Investor boleh melakukan akad Ijarah kembali dengan pihak lain.

- b. Dalam hal penerbit adalah pihak ketiga (bukan Nazhir):

- 1) Nazhir melakukan akad dengan pihak ketiga sesuai dengan prinsip syariah, antara lain akad *Hikr* atau akad Ijarah;
- 2) Pembayaran ujrah dalam akad sebagaimana dimaksud pada angka 1) di atas, boleh dilakukan di awal, di akhir atau secara bertahap;

- 3) Ujrah dalam akad Ijarah harus disepakati nilainya pada saat akad berupa uang dan/atau barang/bangunan;
  - 4) Penerbit berhak atas Manfaat Aset Wakaf selama jangka waktu sebagaimana dimaksud pada angka 1) di atas;
  - 5) Penerbit dan Investor melakukan akad Sukuk Ijarah;
  - c. Ketentuan lain terkait Sukuk Ijarah yang belum diatur dalam fatwa ini, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN-MUI No: 41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi Syariah Ijarah dan Fatwa DSN-MUI No: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah.
3. Sukuk dengan Skema Akad *Wakalah bi al-Istitsmar*
- a. Investor (*Muwakkil*) melakukan akad *Wakalah bi al-Istitsmar* dengan *Wakil*;
  - b. Yang bertindak sebagai *Wakil* adalah Nazhir atau pihak ketiga yang menerbitkan Sukuk;
  - c. *Muwakkil* memberikan Wakalah kepada *Wakil* untuk mengembangkan dan menginvestasikan (*istitsmar*) dana dari *Muwakkil* dalam usaha untuk mengoptimalkan Aset Wakaf;
  - d. Dalam hal Sukuk diterbitkan oleh Nazhir, maka kedudukan Manfaat Aset Wakaf boleh disewa oleh entitas Sukuk Wakalah *bi al-Istitsmar*;
  - e. Jika terjadi kerugian karena kesalahan Nazhir dalam kegiatan usaha yang didanai dari hasil penerbitan sukuk Wakalah *bi al-Istitsmar*, maka Nazhir bertanggung jawab sebatas dana hasil pengembangan (*tsamrah*) Aset Wakaf dan tidak boleh mengurangi Aset Wakaf;
  - f. Dalam hal Sukuk diterbitkan oleh pihak ketiga, maka pihak ketiga dapat melakukan akad dengan Nazhir sesuai dengan prinsip syariah, antara lain akad ijarah atau Akad *Hikr*;
  - g. Dana Sukuk harus digunakan untuk *istitsmar* (investasi/kegiatan usaha) yang halal dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - h. Seluruh hasil *istitsmar* menjadi hak *Muwakkil*;
  - i. Dalam hal *Wakil* berhasil mendapatkan hasil *istitsmar* melebihi target keuntungan tertentu, maka kelebihan tersebut boleh disepakati menjadi hak *Wakil*, baik sebagian atau seluruhnya;
  - j. *Wakil* wajib mengembalikan modal *Muwakkil* pada saat jatuh tempo atau sesuai kesepakatan;

- k. Ketentuan lain terkait Wakalah yang belum diatur dalam fatwa ini, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN-MUI No: 127/DSN-MUI/VII/2019 tentang Sukuk *Wakalah bil Istitsmar* dan Fatwa DSN-MUI No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.
4. Sukuk dengan Skema Akad Musyarakah
- a. Investor melakukan akad Musyarakah dengan Penerbit Sukuk;
  - b. Yang bertindak sebagai *syarik* aktif adalah Nazhir atau pihak ketiga yang menerbitkan Sukuk;
  - c. Dalam hal Sukuk diterbitkan oleh pihak ketiga, maka pihak ketiga dapat melakukan akad dengan Nazhir sesuai dengan prinsip syariah, antara lain akad Ijarah dan akad *Hikr*;
  - d. Dana Sukuk harus digunakan untuk kegiatan usaha yang halal dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - e. Jika terjadi kerugian karena kesalahan Nazhir dalam kegiatan usaha yang didanai dari hasil penerbitan Sukuk Musyarakah, maka Nazhir bertanggung jawab sebatas dana hasil pengembangan (*tsamrah*) Aset Wakaf dan tidak boleh mengurangi Aset Wakaf;
  - f. Nisbah bagi hasil harus disepakati pada saat akad;
  - g. Masing-masing *Syarik* berhak atas hasil yang menjadi bagianya;
  - h. Penerbit Sukuk wajib mengembalikan modal musyarakah kepada para *syarik* pada saat jatuh tempo atau sesuai kesepakatan;
  - i. Ketentuan lain terkait Musyarakah yang belum diatur dalam fatwa ini, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana tertuang dalam Fatwa DSN-MUI No: 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Syirkah.

**Keenam : Ketentuan Penutup**

1. Penyelesaian sengketa wajib dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku:
  - a. melalui musyawarah mufakat,
  - b. melalui lembaga penyelesaian sengketa, antara lain melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (BASYARNAS-MUI) atau Pengadilan Agama apabila musyawarah mufakat tidak tercapai.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan disempurnakan sebagaimana mestinya jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan.



Ditetapkan di : Jakarta  
Pada Tanggal : 03 Safar 1440 H  
02 Oktober 2019 M

**DEWAN SYARIAH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

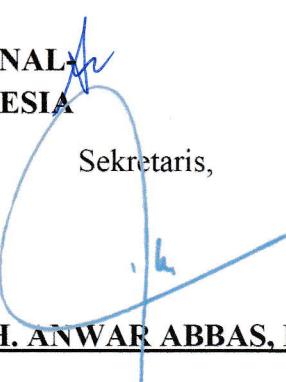
Ketua,



PROF. DR. K.H. MA'RUF AMIN



Sekretaris,



DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.AG