

SUKUK IJARAH

(Produk Sale and Lease Back & Asset To be leased)⁽¹⁾

Oleh : Dr. Oni Sahroni, MA

Bagian pertama

Tentang Sukuk Ijarah

1. Definisi Sukuk Ijarah

Sukuk ijarah yang dimaksud dalam makalah ini adalah sukuk ijarah yang diterbitkan pemerintah atau negara dengan menggunakan mekanisme Sale and lease back & Asset to be leased.

Pemerintah menerbitkan sukuk tersebut sebagai instrumen investasi berbasis syariah dan alternatif dari instrumen konvensional. Penerbitan sukuk ini bertujuan untuk mendapatkan dana dan membiayai pembangunan proyek infrastruktur negara dengan asset- asset milik negara (yang ditentukan departemen keuangan) sebagai underlying assetnya.

Kedua jenis produk tersebut banyak digunakan dalam penerbitan sukuk ijarah, bahkan volume penggunaannya lebih besar dari pada sukuk mudharabah.

Sale and lease back atau asset to be leased adalah dua produk dengan skema yang berbeda, tetapi untuk menyingkat dan menyederhanakan pemahaman, maka makalah ini akan membahas dalam satu bahasan, yakni produk sale and lease back dengan underlying asset berupa asset to be leased.

2. Ragam Sukuk Ijarah

a) Sukuk Ijarah atas barang (yang berwujud)

Penerbit sukuk adalah pemilik asset yang sedang disewakan atau akan disewakan, dan investor adalah pembeli asset tersebut. Hasil penerbitan sukuk adalah harga asset tersebut. Setiap pemilik sukuk memiliki asset secara proporsional sesuai prinsip musyarakah diantara pemilik saham tersebut.⁽²⁾

b) Sukuk Ijarah atas jasa (yang berwujud)

Penerbit sukuk adalah pemilik manfaat atas barang yang tersedia, sedangkan investor adalah pembeli manfaat asset tersebut, dan hasil penerbitan sukuk adalah harga manfaat barang tersebut. Setiap pemilik sukuk memiliki manfaat asset secara proporsional sesuai prinsip musyarakah diantara pemilik saham tersebut.

c) Sukuk Ijarah atas tasa (Maushuf Fi Dzimmah / belum berwujud)

Penerbit sukuk adalah pemilik manfaat atas barang yang belum tersedia (maushuf fi dzimmah), sedangkan investor adalah pembeli manfaat asset tersebut, dan hasil penerbitan sukuk adalah harga manfaat barang tersebut. Setiap pemilik sukuk memiliki manfaat asset secara proporsional sesuai prinsip musyarakah diantara pemilik saham tersebut.⁽³⁾

⁽¹⁾ Makalah ini dipresentasikan dalam Muktamar Kewangan Islam Brunei Darussalam (MKIB 2013) yang diselenggarakan pada tanggal 17 Juni 2013 di Empire hotel di Brunei Darussalam.

⁽²⁾ Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 17 tentang sukuk, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 235.

⁽³⁾ Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 17 tentang sukuk, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 235.

Bagian kedua

Ketentuan Umum Sukuk Ijarah

1. Dhowabith Penerbitan Sukuk Ijarah

- a) Obligasi Syariah Ijarah adalah Obligasi Syariah berdasarkan akad Ijarah dengan memperhatikan substansi Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
- b) Pemegang Obligasi Syariah Ijarah (OSI) dapat bertindak sebagai Musta'jir (penyewa) dan dapat pula bertindak sebagai Mu'jir (pemberi sewa).
- c) Emiten dalam kedudukannya sebagai wakil Pemegang OSI dapat menyewa ataupun menyewakan kepada pihak lain dan dapat pula bertindak sebagai penyewa.
- a) Obyek Ijarah harus berupa manfaat yang dibolehkan.
- b) Emiten dalam kedudukannya sebagai penerbit obligasi dapat mengeluarkan OSI baik untuk asset yang telah ada maupun asset yang akan diadakan untuk disewakan⁽⁴⁾.

Diantara penjelasan ulama :

ويمكن كذلك إصدار صكوك للإجارة العادية أي غير منتهية بالتملك سواء كانت إجارة الأعيان منقولة أو غير منقولة أم إجارة على الأعمال⁽⁵⁾.

Demikian pula dimungkinkan penerbitan Obligasi Ijarah biasa (bukan Ijarah Muntahiya Bittamlik), baik ijarah atas barang (a'yan), bergerak maupun tidak bergerak, ataupun ijarah atas jasa tenaga kerja.

- a) 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 yang menyewa asset tersebut untuk dirinya sendiri atau menyewakan kepada pihak lain.
- b) Dalam hal Emiten bertindak sebagai penyewa untuk dirinya sendiri, maka Emiten wajib membayar sewa dalam jumlah dan waktu yang disepakati sebagai imbalan ('iwadh ma'lum), sebagaimana jika penyewaan dilakukan kepada pihak lain⁽⁶⁾. Diantara penjelasan ulama :

ويجوز للمستأجر إجارة العين بمثل الأجر وزيادة، نص عليه أحمد، وروي ذلك عن عطاء والحسن والزهري

وبه قال الشافعي وأبو ثور وابن المنذر⁽⁷⁾

Penyewa boleh menyewakan benda yang disewa. dengan harga yang sama pada saat ia menyewa, lebih banyak atau lebih sedikit.

ويجوز للمستأجر أن يؤجر العين المستأجرة إذا قبضها بمثل ما أجرها به أو أزيد أو أقل⁽⁸⁾

Penyewa (musta'jir) boleh menyewakan barang sewaan jika ia telah menerima benda tersebut dengan harga yang sama pada saat ia menyewa, lebih banyak atau lebih sedikit.

⁽⁴⁾ Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 41 tentang Obligasi syariah ijarah, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Cet. 2006 hal. 279

⁽⁵⁾ Buhuts fi al- Iqtishad al-Islami, Dr. Ali Muhyiddin Ali al-Qarrahdaghi, hal. 352-353

⁽⁶⁾ Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 41 tentang Obligasi syariah ijarah, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Cet. 2006 hal. 279

⁽⁷⁾ al-Mughni, Ibnu Qudamah, juz VIII, hal. 54

⁽⁸⁾ Fiqh al-Sunnah, Al-Sayyid Sabiq, Beirut: Dar al- Fikr, 1983), Juz 3, Cet. Ke-4, hal. 208

2. Hukum sukuk dalam fikih islam

Sukuk adalah porsi (*hishah*) berupa prosentasi dari modal atau asset perusahaan, termasuk hak-hak yang ditimbulkannya seperti barang, manfaat, jasa dan sejenisnya. Oleh karena itu dalam transaksi sukuk yang menjadi obyek akad adalah porsi (*hishoh*).

Barang-barang yang menjadi underlying assetnya seperti kas (uang), barang, dll. itu sudah menjadi menyatu. Sehingga tidak bisa dikatakan barang tertentu milik A dan jasa tertentu milik B, karena semua sudah menyatu, sehingga yang ada adalah porsi kepemilikan.

Jadi, sukuk ijarah tersebut hukumnya boleh menurut syariah jika memenuhi dhowabith dan ketentuan terkait underlying asset yang melandasinya, yaitu :

- a) **Sukuk harus berbentuk barang** (Tidak boleh menjual sukuk yang berbentuk uang).

Pada prakteknya, setelah perusahaan emiten berhasil menjual sukuknya di pasar perdana, maka sukuk tersebut tidak boleh diperjualbelikan di bursa kecuali setelah dijalankan menjadi usaha riil dan modal tersebut sudah berbentuk barang. Jika asset sukuk berbentuk barang, biasanya tidak seluruhnya berbentuk barang, tetapi sebagian kecilnya berbentuk uang kas, maka mengikuti kaidah al-ghalabah (mana yang lebih dominan).

- b) **Asset barang harus yang dominan**

Jika asset usaha bermacam-macam, untuk menentukan jenis asset yang menjadi underlyingnya adalah ditentukan yang dominan (*al-'ibratu lil ghalabah*). Para ulama kontemporer memberikan batasan, bahwa asset non barang tidak boleh lebih dari 51%.

Jadi jika asset sukuk bermacam-macam, seperti barang, jasa, uang dll, maka komposisi barang harus dominan (minimal 51%).⁽⁹⁾

3. Hukum Jual Beli Sukuk Ijarah

a) Tujuan Jual Beli Sukuk Ijarah

- 1) **investasi (*istitsmar*)**, yaitu Investor membeli sukuk dengan tujuan investasi atau menanam modal di perusahaan tertentu.
- 2) ***al-mutajarah fil 'umulat***, Investor membeli sukuk dengan tujuan membeli atau menjual kembali ketika harga tinggi – mencari keuntungan dari perbedaan harga beli dan jual.

Biasanya investasi untuk jangka panjang, sedangkan *al-mutajarah fil 'umulat* untuk jangka pendek.

Jual beli sukuk ijarah itu hukumnya boleh baik cash ataupun tempo (untuk sukuk-sukuk yang boleh diperjual belikan secara tempo), dengan syarat kegiatan usaha baik investasi atau *sharf* tidak bertentangan dengan syariah.

Hal ini berdasarkan dalil bahwa sukuk tersebut adalah milik syarik, ia berhak melakukan apa saja terhadap sukuk yang menjadi miliknya. Karena syarik sudah mengizinkan kepada syarik yang lain untuk menggunakan porsi sukuknya. Izin tersebut dibuktikan dengan persetujuannya dengan AD ART perusahaan.⁽¹⁰⁾

Ibnu Qudamah menjelaskan :

وإن اشترى أحد الشريكين حصة شريكه منه جاز لأنه يشتري ملك غيره⁽¹¹⁾

⁽⁹⁾) Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 21 tentang saham, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 293.

⁽¹⁰⁾) Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 21 tentang saham, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 293.

⁽¹¹⁾) al-Mughni, Ibnu Qudamah juz V, hal. 173.

"Jika salah seorang dari dua orang yang bersekat membeli porsi mitra serikatnya, hukumnya boleh, karena ia membeli milik pihak lain."

Bahwa sukuk yang diterbitkan tersebut memiliki underlying asset (barang atau manfaat), jika barang bisa diperjual belikan, maka begitu pula dengan sukuk, selama usaha yang akan dijalankan tidak melanggar syariah dan barang dan jasa itu halal.⁽¹²⁾

b) Dhowabith (ketentuan) jual beli sukuk

- 1) Sukuk boleh diperjual belikan jika berbentuk porsi kepemilikan asset baik barang, manfaat, jasa setelah ditutupnya penawaran umum dan usaha investasinya telah berjalan.
- 2) Jika usahanya belum dimulai, maka jual beli sukuk harus mengikuti kaidah *sharf*. Dan jika sudah ditashfiyah sedangkan asset masih berbentuk hutang atau menjual asset yang menjadi underlying assetnya dijual dengan harga tempo, maka transaksi jual belinya harus mengikuti kaidah *ahkam duyun*.
- 3) Penerbit sukuk boleh berjanji untuk membeli sukuk setelah penerbitan sukuk dengan harga pasar itu telah selesai. Tetapi penerbit sukuk tidak boleh janji membeli dengan harga nominal sukuk.
- 4) Sukuk ijarah asset (yang disewakan atau yang dijanjikan untuk disewa) itu boleh dipasarkan sejak sukuk tersebut diterbitkan.
- 5) Sukuk ijarah berupa asset yang disewakan boleh ditarik kembali (*redemption*) sebelum waktunya dengan menggunakan harga pasar atau harga yang disepakati antara pemegang sukuk dan penerbitnya.
- 6) Sukuk jasa boleh dipasarkan sebelum asset tersebut disewakan.
- 7) Penerbit boleh mengambil kembali sukuk jasa dari pemilik sukuk setelah harga jasa diterima perusahaan emiten baik dengan harga pasar atau harga yang disepakati kedua belah pihak pada waktu pengembalian, dengan syarat jasa diterima perusahaan emiten baik dengan harga pasar atau harga yang diepakati kedua belah pihak pada waktu pengembalian, dengan syarat harga penawaran itu tidak boleh tempo.
- 8) Sukuk manfaat barang (*maushuf fi dzimmah*) tidak boleh dipasarkan sebelum barangnya bisa dimanfaatkan kecuali mengikuti kaidah transaksi jual beli hutang. Jika barangnya sudah tertentu, maka boleh dipasarkan.⁽¹³⁾

⁽¹²⁾) Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 17 tentang sukuk, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 235..

⁽¹³⁾) Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 17 tentang sukuk, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 235.

Bagian Ketiga

Hukum Sale And Lease Back & Asset To Be Leased

1. Aspek Maqashid

Pemerintah menerbitkan sukuk dengan mekanisme sale and lease back itu sebagai instrumen investasi berbasis syariah dan alternatif dari instrumen konvensional. Penerbitan sukuk ini bertujuan untuk mendapatkan dana dan membiayai pembangunan proyek infrastruktur negara dengan underlying asset berupa asset-asset milik negara yang ditentukan departemen keuangan. Juga mendorong pengembangan ekonomi dan pasar keuangan syariah dalam negeri;

Bahwa masyarakat dan memerlukan instrumen keuangan berbasis syariah berupa Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) yang menggunakan akad Ijarah dengan mekanisme Sale and Lease Back.⁽¹⁴⁾

Begitu pula dengan produk asset to be leased, diantara hal yang melatarbelakanginya adalah bahwa dalam pembiayaan proyek infrastruktur melalui penerbitan Surat Berharga Syariah Negara, diperlukan akad ijarah yang obyek ijarahnya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian obyek ijarah sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek ijarah dilakukan di masa yang akan datang sesuai kesepakatan.⁽¹⁵⁾

2. Aspek Legal

Sukuk negara mendapat legalitasnya setelah keluar Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), Berdasarkan UU ini pemerintah dapat menerbitkan surat berharga berbasis syariah dalam rangka menunjang kesinambungan fiskal dan memperluas sumber pembiayaan negara; UU ini lahir setelah ada fatwa DSN no. 32 tahun 2002 tentang obligasi syariah.

Selanjutnya secara berurutan terbitnya fatwa-fatwa DSN yang mengatur Sukuk yaitu Fatwa DSN no. 69 Tahun 2008 tentang SBSN, Fatwa DSN no. 70 Tahun 2008 tentang mekanisme penerbitan SBSN, Fatwa DSN no. 71 Tahun 2008 tentang sale and lease back, Fatwa DSN no. 72 Tahun 2008 tentang Sukuk ijarah sale and lease back, Fatwa DSN no. 76 Tahun 2010 tentang asset to be leased.

Selanjutnya, fatwa – fatwa tersebut menjadi dasar aspek syariah dari peraturan Bapepam-LK mengatur tentang sukuk, diantaranya peraturan Bapepam-LK nomor IX.A.13 dan peraturan Bapepam-LK nomor IX.A.14.⁽¹⁶⁾

3. Skema dan tahapan Produk Sale And Lease Back

- a. Sale and Lease Back adalah jual beli suatu asset yang kemudian pembeli menyewakan asset tersebut kepada penjual.
- b. Sukuk Negara adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian (hishah) dari asset sukuk.
- c. Sukuk Ijarah Sale and Lease Back adalah sukuk negara yang diterbitkan dengan menggunakan akad Ijarah dengan mekanisme Sale and Lease

⁽¹⁴⁾) **Himpunan Skema Sukuk**, Tim penyusun Kementerian keuangan RI, Jakarta, 2011 hal ii dan **Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional**, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 189.

⁽¹⁵⁾) **Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional**, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 251.

⁽¹⁶⁾) **Himpunan Skema Sukuk**, Tim penyusun Kementerian keuangan RI, Jakarta, 2011 hal ii dan **Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional**, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 189.

Back.

- d. Sedangkan para pihak transaksi sale and lease back adalah sebagai berikut:
 - i. Pemerintah : Pihak yang mengalihkan asset (sekaligus menjadi pihak penyewa)
 - ii. Perusahaan emiten : Penjual sukuk
 - iii. Investor : Pembeli (pihak yang menyewakan atau pihak yang berjanji akan menjual kembali barang)
- e. Sedangkan yang menjadi obyek adalah asset – asset negara yang menjadi underlying asset sukuk. Akad ijarah menghasilkan ujarah bagi emiten dan investor.

Penerbitan sukuk tersebut memiliki struktur sebagai berikut :

1) Akad Wakalah

Pemerintah menguasai atau mengalihkan (wakalah) manfaat asset yang dimilikinya kepada perusahaan yang ditunjuk dan menjadikan asset tersebut sebagai underlying asset sukuk. Akad yang digunakan dalam tahap pertama ini adalah akad wakalah bil ujarah.

2) Akad bai' (sale)

- i. Perusahaan yang ditunjuk tersebut menerbitkan sukuk dan menjualnya kepada investor dengan metode lelang (bai' musawamah).
- ii. Para investor (pemegang sukuk) memiliki asset yang menjadi underlying asset sukuk.

3) Akad ijarah beserta al-wa'du bil bai' / Lease

- i. Pemegang sukuk menyewakan asset tersebut kepada pemerintah, beserta janji sepihak, bahwa mereka akan menjualnya kepada pemerintah setelah masa sewa selesai.
- ii. Pemerintah membayar jasa sewa kepada investor.

4) Bai' (sale back)

Pemegang sukuk menjual asset tersebut kepada pemerintah.⁽¹⁷⁾

4. Skema dan tahapan Asset To Be Leased

Ijarah Asset To Be Leased (Ijarah al Maujudat al-Mau'ud Bisti'jariha) adalah akad ijarah yang obyek ijarahnya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian obyek ijarah sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek ijarah dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

Sukuk Ijarah Asset To Be Leased adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian (*hishah*) dari Asset sukuk yang menjadi obyek ijarah, baik yang sudah ada maupun akan ada.⁽¹⁸⁾

5. Hukum Sale And Lease Back

Sale and lease back dibolehkan dalam fikih karena tidak melanggar praktik bisnis terlarang terutama bai' al-'inah dan multi akad. Penjelasan sebagai berikut:

a) Bai' al-inah

Bai' al-'inah adalah seseorang membeli barang dengan angsuran, kemudian menjualnya kembali kepada penjual pertama dengan harga lebih kecil secara tunai.⁽¹⁹⁾ Menurut ulama, bai' al-'inah itu di haramkan.⁽²⁰⁾

⁽¹⁷⁾) Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 189, **Wawancara dengan bapak Gunawan Yasni** ; ahli akuntansi dan praktisi di pasar modal pada hari rabu 13 Juni 2013 di DSN MUI.

⁽¹⁸⁾) Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 251.

⁽¹⁹⁾) Istilah Bai' al Inah pertama kali di perkenalkan dalam hadits Rasulullah saw :

عن ابن عمر رضي الله عنهما، أن النبي صلى الله عليه وسلم قال : {إذا ضن الناس بالدينار والدرهم، وتبايعوا بالعينة، واتبعوا أذناب البقر، وتركوا الجهاد في سبيل الله، أنزل الله بهم بلاء، فلا يرفعه حتى يراجعوا دينهم}.

Ibnu Umar meriwayatkan, bahwa Rasulullah saw bersabda : "Apabila umat manusia, bertransaksi bai' al-'Inah, mengikuti meninggalkan jihad fi sabilillah, maka Allah swt akan menurunkan musibah dan tidak akan menarik kembali kecuali mereka kembali komitmen dengan agama mereka". ^{Hadits di riwayatkan oleh Imam Ahmad dari Ibnu Umar (Musnad Imam Ahmad, Kitab ; al Muktsirin min ash Shohabah, Bab ; Musnad Abdullāh ibnu Umar al hattab r.a, No. 4593. Hadits ini shohih dan perowinya tsiqoh (Nashb ar Royah 4/24)}

(²⁰) Bai' al 'Inah haram menurut mayoritas Ulama, Makruh menurut Syafi'iyah (masyhur)

Jika kita telaah pandangan para fuqaha tentang hukum Bai al 'Inah, bisa di simpulkan ada dua pendapat para ulama tentang hukum Bai al-'Inah, yaitu :

Pertama ,Mayoritas Sahabat, Tabiin, Hanafiyah, Malikiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa Bai al 'Inah itu haram hukumnya. Hal ini bisa di fahami dari penjelasan fuqaha diantaranya :

يقول المرغيناني من الحنفية : ومن اشترى جارية بألف درهم حالة أو نسيئة فقبضها ثم باعها من البائع بخمس مائة قبل أن ينقد الثمن الأول لا يجوز البيع الثاني

Al Mirginani berkata : barang siapa yang membeli seorang hamba sahaya seharga 100 dinar baik tunai ataupun kredit,dan ia memilikinya, kemudian menjualnya kembali kepada penjual seharga 500 sebelum akad yang pertama sah, maka hokum jua beli yang kedua hokum haram.

يقول الدرديري من المالكية : وهو بيع ظاهره الجواز لكنه يؤدي إلى ممنوع فيمنع ولو لم يقصد فيه التوصل إلى المنوع سدا للذريعة التي هي من قواعد المذهب. والحاصل أن ما أدى إلى الواجب واجب، وما أدى إلى الحرام حرام. فيمنع من البيوع ما أدى لممنوع يكثر قصده للمتبايعين ولو لم يقصد بالفعل كييع أدى إلى سلف بمنفعة : كبيعه سلعة بعشرة لأجل ثم يشتريها بخمسة نقدا فقد أدى الأمر إلى رجوع السلعة وقد دفع قليلا عاد إليه كثيرا.

Ad Dardiri berkata : Bai' al 'Inah itu dzohirnya tidak ada masalah, tetapi faktanya, jual beli ini mengakibatkan kepada hal yang di larang, walaupun pelaku akad tidak bertujuan untuk melakkan hal terlarang daam syara', sesuai dengan prinsip sad adz dzariah. Kesimulannya, setiap yang menyebabkan kepada yang wajib maka hukumnya wajib, dan sebaliknya setiap yang menyebabkan kepada yang haram itu hukumnya haram. Jadi Bai' al 'Inah termasuk jual bei yang di larang karena pada umumnya penjual bertujuan untuk hal terlarang walaupun tidak secara langsung. Seperti jua beli yang mengakibatkan kepada pinjaman berbunga. Seperti seoran penjual menjual barang seharga 10 dengan temp , kemudian ia membeilinya seharga 5 kontan, maka tarnsaksi ini berarti barang akan kembali, ia membayar sedikit dan mendaptkan kembali yang ebih banyak.

يقول الخرقي من الحنابلة : ومن باع سلعة بنسيئة لم يجز له أن يشتريها بأقل مما باعها به.

Al Khiroqi berkata, barang siapa menjual barang dengan tempo, maka ia tidak boleh membelinya kembali dengan harga lebih kecil dari harga jual.

Dan sesuai dengan Hadits Rasulullah Saw :

عن ابن عمر رضي الله عنهما، أن النبي صلى الله عليه وسلم قال : {إذا ضن الناس بالدينار والدرهم، وتبايعوا بالعينة، واتبعوا أذناب البقر، وتركوا الجهاد في سبيل الله، أنزل الله بهم بلاء، فلا يرفعه حتى يراجعوا دينهم}.

*Ibnu Umar meriwayatkan, bahwa Rasulullah saw bersabda : "Apabila manusia **mempermainkan** dinar dan dirham, melakukan jual beli 'inah, **mengikuti** sapi dan meninggalkan jihad fi sabilillah, maka Allah swt akan menurunkan musibah dan tidak akan menarik kembali kecuali mereka kembali komitmen dengan agama mereka".*

Pendapat Kedua, Sedangkan para fuqaha dalam madzhab syafi'i berbeda-beda pandangannya. Ada yang mengatakan Makruh dan ada yang mengatakan makruh dengan syarat menjadi kebiasaan. Di antara penjelasan ahli fikihnya yaitu :

يقول النووي من الشافعية : ليس من المناهي بيع العينة

وقال ابن حجر الهيتمي من الشافعية : بيع العينة مكروه.

An Nawawi mengatakan, Bai' al 'Inah itu tidak di larang.

Ibnu Hajar al Haitami mengatakan, Bai' al 'Inah itu hukumnya makruh.

Jadi bisa disimpulkan, pendapat madzhab syafi'i bahwa hukumnya itu makruh. Pendapat Madzhab Syafi'i berdasarnya salah satu ushul atau prinsipnya bahwa setiap praktik muamalah setiap muslim itu berdasarkan dzohirnya bukan niatnya. Jika berniat sesuai yang haram, maka niat tersebut tidak bias jadi ukuran, kecuali jika ada buktinya.⁽²⁰⁾

Dari penjelasan para fuqaha di atas bisa disimpulkan bahwa menurut pendapat Hanafiyah, Malikiyah dan Hanabilah, *Bai' al 'Inah* itu haram hukumnya. **Pendapat pertama** adalah pendapat yang rajih sesuai dengan kaidah **al 'Ibroti bil maqhosid wal Ma'ani la bi mabani wa alfadz** (*yang jadi standar adalah sustansi bukan kalimat*). Karena *Bai' al 'Inah* itu termasuk kategori *hilah* untuk melakukan riba yang terlarang atau praktik simpan pinjam berbunga dengan modus jual beli.

Menurut syekh 'Isham al-Haq, bai' al-'Inah yang dibolehkan oleh Syafi'iyah itu berbeda dengan dengan bai' al-'Inah yang dilarang oleh mayoritas fuqaha. Menurut syafi'iyah bai' al-'inah itu dibolehkan karena ketika kedua akad tersebut terpisah dan tanpa tawathu', tetapi jika ada tawathu',maka menjadi haram. Imam syafi'i menjelaskan dalam al-Umm :

ونكل قصدهم إلى الله

Artinya, kita menyerahkan niat-niat mereka kepada Allah swt.

Dengan penjelasan ini, bai' al-inah itu haram baik menurut jumhur ataupun menurut syafi'iyah.

(Nasbu ar Royah 4/466, at Taj wa al Iklil li Mukhtashor Kholil, al Abdari, 6/300, Hasyiyatu ad Dasuqi, Dasuqi, 3/89, Kasyafu al Qina', al Buhuti, 3/186, Matholib uli a Nuha, al Bhuti, 3/60, Fath al Qodir, /207, asy Syarh ash-Shogir ma'a Hasyiyati ash-Showi, 3/116, Matn al Khiroqi ma'a al Mughni, 4/256, Raudhotu Tholibin,

Sale and lease back terdiri dari dua akad yaitu akad bai dan ijarah, hal ini mirip dengan bai' al-'inah yang terlarang tersebut. Bai' al-'inah yang terdiri dari dua akad juga yaitu akad pertama bai' dan akad kedua bai' juga.

Tetapi sebenarnya ada perbedaan antara kedua transaksi diatas, diantara perbedaan tersebut adalah :

- i. Dalam bai' al-inah, akad pertama dan kedua adalah jual beli, sedangkan dalam sale and lease back adalah akad pertama adalah bai' dan akad kedua adalah ijarah.
- ii. Dalam bai' al-inah, pembeli pertama menjual kembali barang yang dibelinya kepada pihak penjual barang tersebut. sedangkan dalam sale and lease back, pembeli menjual kepada pihak yang memberikan kuasa kepada penjual pertama (pihak lain).
- iii. Dalam bai' al-inah, akadnya terdapat hilah ribawiyah, karena dengan transaksi beli secara tempo dan transaksi jual secara cash menunjukan transaksi tersebut hanya hilah ribawiyah karena pembeli tidak membutuhkan barang tetapi butuh uang.

b) 'Ukud murakkabah (multi akad)

Dalam standar (ma'ayir) AAOIFI, dijelaskan bahwa 'ukud murakkabah itu dilarang dalam fikih kecuali memenuhi syarat berikut :

- 1) Tidak termasuk yang dilarang dalam nash syar'i, seperti larangan menggabungkan antara jual beli dan pinjaman.
(أن لا يكون ذلك محل نهى في نص شرعي، مثل النهي عن البيع والسلف.)
- 2) Tidak termasuk dalam hilah ribawiyah, seperti bai' al 'inah atau hilah ribawiyah.
(أن لا يكون حيلة ربوية مثل الاتفاق على بيع العينة أو التحايل على ربا الفضل)
- 3) Tidak menyebabkan praktik ribawi, seperti menggabungkan antara qardh dan mu'awadah, dan menggabungkan antara iqradh dan iqtiradh.
(أن لا يكون ذريعة إلى الربا مثل الجمع بين القرض والمعوضة أو إقراض الغير مالا على أن يسكنه المقترض داره.)
- 4) Akad-akad yang digabung bukan termasuk akad-akad yang hukum dan karakter akadnya bertentangan. Seperti menggabungkan antara hibah dan jual beli.
(أن لا يكون بين عقود متناقضة أو متضادة أو متنافرة في الأحكام والموجبات كما في الجمع بين هبة وبيعها للموهوب.)⁽²¹⁾

Jika penggabungan akad itu memenuhi keempat unsur di atas, maka penggabungan itu dibolehkan.

Jika kita telaah karakter sale and lease back itu tidak termasuk keempat unsur di atas, maka bisa disimpulkan bahwa sale and lease back itu bukan termasuk 'ukud murakkabah yang terlarang.

6. Ketentuan fiqih

Agar akad ini terhindar dari pelanggaran dan penyimpangan terhadap kaidah-kaidah muamalah, maka perlu diberikan *dhowabith fiqhiyyah* sehingga praktiknya berjalan sesuai syariah. *Dhowabith fiqhiyyah* tersebut yaitu

3/416, at *Tawarruq al Mashrifi*, Syeikh Mukhtar Salam, Hauliyatul Barakah, edisi 6, Ramadhan 1425 hal. 203)

⁽²¹⁾) *Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 25 tentang al-jam'u baina al-'uqud*, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 351.

1. Akad yang digunakan adalah *Bai'* dan *Ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah.
2. Dalam akad *Bai'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya asset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.
3. Akad *Ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas asset yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*.
4. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
5. Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan obyek *sale and lease back* diatur dalam akad.⁽²²⁾
6. Pemerintah boleh melakukan transaksi dengan perusahaan penerbit sukuk negara yang didirikan oleh Pemerintah atau dengan pihak lain yang ditunjuk oleh pemerintah.
7. Pemerintah menjual asset yang akan dijadikan Obyek *Ijarah* kepada Perusahaan Penerbit sukuk negara atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk dan pembeli berjanji untuk menjual kembali asset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.
8. Pemerintah atau Perusahaan Penerbit sukuk negara menerbitkan sukuk negara sebagai bukti atas bagian (*hishah*) kepemilikan Obyek *Ijarah*, yang dibeli oleh investor pada tingkat harga tertentu sesuai kesepakatan.
9. Pemerintah menyewa Obyek *Ijarah* dengan memberikan imbalan (*ujrah*) kepada Pemegang sukuk negara selama jangka waktu sukuk negara.
10. Pemerintah sebagai Penyewa wajib memelihara dan menjaga Obyek *Ijarah* sampai dengan berakhirnya masa sewa.
11. Pemerintah dapat membeli sebagian atau seluruh Asset sukuk negara sebelum jatuh tempo sukuk negara dan/atau sebelum berakhirnya masa sewa Asset sukuk negara, dengan membayar sesuai dengan kesepakatan.
12. Untuk pembelian Asset sukuk negara sebelum jatuh tempo, para pihak melakukan perubahan atau pengakhiran terhadap akad sukuk negara.
13. Pemegang sukuk negara dapat mengalihkan kepemilikan sukuk negara *Ijarah* kepada pihak lain dengan harga yang disepakati.⁽²³⁾

Sebagian *dhowabith* di atas, itu berdasarkan dalil yang sudah disebutkan dalam ketentuan umum penerbitan sukuk *ijarah*.

Ketentuan baru dalam *dhowabith* ini adalah, underlying asset berupa asset negara (asset milik rakyat).

Dalam fikih disebutkan bahwa pemerintah boleh menjual asset negara jika pemerintah memandang itu akan memnuhi hajat rakyat.

يجوز للإمام أن يتصرف في أموال الدولة فيما يرى فيه المصلحة لهم ومن هذه المصالح بيعه لبعض أملاك بيت مال المسلمين لتوفير الأموال الكافية للإنفاق على مصالحهم وحاجاتهم العامة لأن فعل الإمام إذا كان مبنياً على المصلحة فيما يتعلق بالأموال العامة لم ينفذ شرعاً إلا إذا وافقها إلا وافقها فإن خلفها لم ينفذ.⁽²⁴⁾

"Imam (kepala negara, pemegang otoritas) boleh melakukan kebijakan terhadap kekayaan negara untuk hal-hal yang dipandanginya mengandung maslahat bagi mereka (warga negara); di antara kemaslahatan tersebut adalah menjual sebagian kekayaan baitul mal (perbendaharaan negara) guna menghimpun dana yang cukup untuk membiayai kemaslahatan dan kebutuhan umum mereka. Hal itu mengingat bahwa kebijakan Imam, apabila didasarkan pada maslahat yang berhubungan dengan urusan umum, dipandang tidak sah menurut hukum Syariah kecuali jika sesuai dengan maslahah; jika tidak sesuai dengan maslahah maka kebijakan tersebut tidak sah."

⁽²²⁾) Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 189.

⁽²³⁾) Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 200.

⁽²⁴⁾) al-Asybah wa an-Nadzair, Ibnu Nujaim, cet. Muassasatu al-Halabi, tahu 1968 hal 124.

Ketentuan AAOIFI dalam al-Ma'ayir al-Syar'iyah, standar no. 17 tentang *Sukuk al-Istitsmar* tentang penerbitan, perdagangan, dan penarikan kembali (*redemption*) Sukuk Milkiyah al-Maujudat menjelaskan sebagai berikut:

يجوز استرداد ملكية الموجودات المؤجرة من مصدرها قبل أجلها بسعر السوق أو بالسعر الذي يتراضى عليه حامل الصك ومصدره حين الاسترداد^(٢٥)

Penerbit Sukuk Milkiyah al-Maujudat al-Mu'jarah boleh menarik kembali (redeem) Sukuk tersebut sebelum jatuh tempo, dengan harga pasar atau harga yang disepakati oleh penerbit dan pemegang Sukuk pada saat penarikan (at the date of redemption).

7. Produk Asset To Be Leased Menurut Fikih

- Dalam bahasan di atas, bisa disimpulkan bahwa asset to be leased dilihat dari aspek legal, maqashid menunjukkan bahwa asset to be leased itu hukumnya boleh.
- Disamping itu, asset to be leased itu berarti jual beli atau sewa menyewa dengan menunda penyerahan barang yang menjadi obyek jual beli. Jika murabahah, al-bai al-muajjal, salam, istishna' itu dibolehkan, padahal seluruh barang diserahkan kemudian, maka asset to be leased ini hukumnya boleh juga, karena sebagian obyek sudah diserahkan.
- Dalam bab standar AAOIFI, *ijarah maushufah fi adz-dzimmah* itu dibolehkan, di mana obyek ijarah itu ghairu mu'ayyanah dan belum berwujud.
- Jika ijarah maushufah fi adz-dzimmah itu dibolehkan, padahal seluruh barang (obyek ijarah) diserahkan kemudian, maka asset to be leased ini boleh juga, karena sebagian obyek sudah diserahkan.

يجوز أن تقع الإجارة على منفعة (خدمة) موصوفة في الذمة وصفا منضبطا تدرأ به الجهالة المؤدية إلى النزاع، وحينئذ لا يشترط أن تكون مملوكة للأجير حيث يتم الاتفاق على أداء الخدمة الموصوفة في الموعد المحدد لذلك ويراعى في ذلك إمكان تملك الأجير لها وقدرته على أدائها للمستأجر في الزمن المحدد للتسليم بنفسه أو بغيره ولا يشترط فيها تعجيل الأجرة مالم تكن بلفظ السلم أو السلف، وإذا سلم الأجير غير ما تم وصفه للمستأجر رفضه وطلب ما تتحقق في المواصفات المتفق عليها.^(٢٦) "Manfaat (layanan) boleh dijadikan obyek ijarah maushufah fi al-dzimmah dengan syarat manfaat tersebut dijelaskan spesifikasinya yang terukur (tidak jahalah) agar terhindar dari sengketa. Manfaat yang dimaksud tidak mesti telah menjadi milik pihak yang menyewakan pada saat akad, di mana kedua belah pihak hanya bersepakat untuk menyerahkan manfaat/layanan pada waktu yang telah disepakati.

Manfaat yang dijadikan obyek ijarah maushufah fi al-dzimmah memungkinkan untuk dimiliki oleh penyewa, dan mu'jir (yang menyewakan) mampu untuk memenuhinya serta menyerahkannya kepada musta'jir pada waktu yang telah disepakati; ujarah tidak mesti dibayar di awal apabila lafadz akad ijarah tersebut tidak menggunakan lafadz salam atau salaf; jika mu'jir menyerahkan obyek ijarahnya tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati, maka musta'jir berhak untuk menolaknya, dan musta'jir berhak pula meminta mu'jir untuk menyempurnakan obyek ijarah sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati."

إذا فأتت المنفعة المقدمة في الإجارة الموصوفة في الذمة فلا يفسخ العقد بفوات المنفعة وعلى الأجير أن يأتي بمثلها.^(٢٧)

⁽²⁵⁾ Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 17 tentang shukuk al-istitsmar, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 244.

⁽²⁶⁾ Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. 34 tentang ijaratu al-askhas, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 459.

⁽²⁷⁾ Al-Ma'ayir asy-Syar'iyah No. No. 34 tentang ijaratu al-askhas, Hai'atu al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, Bahrain, Cet. 2010 hal. 461.

"Jika jasa yang dijadikan obyek akad ijarah maushufah fi dzimmah rusak, maka akadnya tidak gugur (infisakh) dengan sendirinya, tetapi ajir wajib menggantinya dengan jasa yang sejenisnya."

Agar akad ini terhindar dari pelanggaran dan penyimpangan terhadap kaidah-kaidah muamalah, maka perlu diberikan *dhowabith fiqhiyyah* sehingga praktiknya berjalan sesuai syariah. *Dhowabith fiqhiyyah* tersebut yaitu :

- 1) Pemerintah boleh melakukan transaksi yang terkait dengan penerbitan sukuk dengan Perusahaan Penerbit sukuk yang didirikan oleh Pemerintah atau dengan pihak lain yang ditunjuk oleh Pemerintah.⁽²⁸⁾
- 2) Kebolehan yang dimaksud adalah boleh menerbitkan sukuk dengan sebagian underlying assetnya. Tetapi sukuk yang belum memiliki underlying asset, maka itu tidak dibolehkan.
- 3) Pemerintah mengalihkan kepemilikan hak atas sebagian asset yang akan dijadikan Obyek Ijarah Asset To Be Leased kepada Perusahaan Penerbit sukuk atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk.
- 4) Pemerintah atau Perusahaan Penerbit sukuk menerbitkan sukuk sebagai bukti kepemilikan atas bagian (*hishah*) dari Obyek Ijarah Asset To Be Leased, yang dibeli oleh investor pada harga tertentu sesuai kesepakatan.
- 5) Perusahaan Penerbit sukuk atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk, wajib menyediakan Obyek Ijarah Asset To Be Leased sesuai dengan kesepakatan.
- 6) Pemerintah atau pihak lainnya menyewa Obyek Ijarah Asset To Be Leased dengan memberikan imbalan (*ujrah*) kepada Pemegang sukuk secara periodik maupun sekaligus sesuai kesepakatan selama jangka waktu sukuk berdasarkan masa sewa.
- 7) Pemerintah atau pihak lainnya sebagai Penyewa wajib memelihara dan menjaga Obyek Ijarah Asset To Be Leased sampai dengan berakhirnya masa sewa.
- 8) Pemerintah dapat membeli Obyek Ijarah Asset To Be Leased pada saat SBSN jatuh tempo dengan harga yang disepakati.
- 9) Pemerintah dapat membeli sebagian atau seluruh Obyek Ijarah Asset To Be Leased sebelum jatuh tempo sukuk dan/atau sebelum berakhirnya masa sewa Obyek Ijarah Asset To Be Leased, dengan membayar harga sesuai kesepakatan
- 10) Untuk pembelian Obyek Ijarah Asset To Be Leased sebelum jatuh tempo, para pihak melakukan perubahan atau pengakhiran terhadap akad sukuk.
- 11) Pemegang sukuk negara dapat mengalihkan kepemilikan sukuk negara Ijarah Asset To Be Leased kepada pihak lain dengan harga yang disepakati.⁽²⁹⁾

Khitam

Demikian pembahasan singkat ini, semoga menjadi bahan untuk kajian yang lebih mendalam tentang pengembangan produk sukuk ijarah, khususnya produk *sale and lease back* dan produk *asset to be leased*. *Wallahu a'lam*

⁽²⁸⁾) Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 251.

⁽²⁹⁾) Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Edisi Revisi 2006, Jakarta, Diterbitkan atas kerja sama DSN – Bank Indonesia, Cet. 2006 hal. 251.