

## BAB II

### INVESTASI SUKUK NEGARA RITEL DAN *IJARAH*

#### A. Investasi Sukuk Negara Ritel

##### 1. Definisi Investasi Sukuk Negara Ritel

Investasi adalah kegiatan yang diawali melalui pengamatan penelitian, pengumpulan data, dan perencanaan bisnis dalam bentuk penanaman modal atau penempatan aset.<sup>1</sup> Modal atau aset yang digunakan dapat dalam bentuk harta dan / atau dana untuk sektor kegiatan yang diperhitungkan dengan sangat teliti dengan tujuan dapat memberikan hasil pendapatan dan meningkatkan nilainya di masa mendatang.<sup>2</sup>

Sedangkan pengertian Sukuk Negara Ritel dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a Secara bahasa, sukuk berasal dari bahasa Arab *shukuk* yang merupakan bentuk jamak dari *shak* yang dalam istilah perekonomian diartikan sebagai *legal instrument, deed, atau check*.<sup>3</sup>
- b Menurut Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syari'ah Negara (SBSN), sukuk negara adalah surat berharga yang diterbitkan berdasarkan prinsip syari'ah, sebagai bukti atas

---

<sup>1</sup> Abdullah Amrin, *Asuransi Syari'ah*, Jakarta: PT.Gramedia, 2006, hlm. 175.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 175.

<sup>3</sup> Sebagaimana dijelaskan dalam Muhammad Nafik HR, *Bursa Efek dan Investasi Syari'ah*, Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2009, hlm. 246.

bagian penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang rupa'ah maupun valuta asing<sup>4</sup>

- c Menurut Akuntansi dan Auditing Organisasi untuk Institusi Keuangan Islam (AAOIFI) Sukuk adalah sertifikat dengan nilai yang sama yang mewakili bagian kepemilikan yang sepenuhnya terhadap aset yang *tangible*, manfaat dan jasa atau (kepemilikan dari) aset dari suatu proyek atau aktivitas investasi khusus.<sup>5</sup>
- d Sukuk ritel adalah Sukuk Negara yang dijual kepada individu atau orang perseorangan warga Negara Indonesia melalui agen penjual<sup>6</sup>

## 2. Dasar Hukum Sukuk

Dasar hukum menurut perundang-undangan di Indonesia yang mengatur dan melegalkan Sukuk Negara Ritel adalah sebagai berikut:

- a Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syari'ah Negara.
- b Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2008 tentang Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syari'ah Negara.
- c Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2008 Tentang Perusahaan Penerbitan Surat Berharga Syari'ah Negara Indonesia.

---

<sup>4</sup> Direktorat Pembiayaan Syari'ah, Direktorat Jendral Pengelolaan Utang, Departemen Keuangan RI, *Sukuk Ritel Instrumen Investasi Berbasis Syari'ah yang Aman dan Menguntungkan*, Semarang, 2009. hlm. 3.

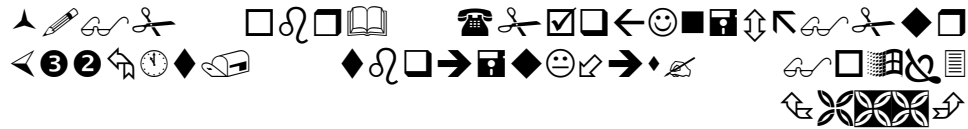
<sup>5</sup> Nurul Huda dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi Pada Pasar Modal Syari'ah*, Jakarta, Kencana, cet. ket – 1, 2007, hlm. 123.

<sup>6</sup> Direktorat Pembiayaan Syari'ah, *op.cit*, hlm. 3.

- d Peraturan Menteri Keuangan Nomor 218 tahun 2008 tentang penerbitan dan Penjualan Surat Berharga Syari'ah Negara Ritel di Pasar Perdana dalam negeri.
- e Fatwa DSN Nomor 69/DSN–MUI/VI/2008/ tentang Surat Berharga Syari'ah.
- f Fatwa DSN Nomor 70/DSN–MUI/VI/2008/ tentang Surat Berharga Syari'ah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*.
- g Fatwa DSN Nomor 72/DSN–MUI/VI/2008/ tentang Surat Berharga Syari'ah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*.

Sedangkan dasar syari'ah Sukuk Negara Ritel adalah:





Artinya: *Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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.(Al Baqoroh: 233)<sup>7</sup>*

Menurut firman di atas, pemberian upah atas jasa yang disewakan diperbolehkan dalam Islam. Hal ini sekaligus menegaskan bahwa konsep *ijarah* (sewa menyewa) yang menjadi asas syari'ah dalam Sukuk Negara Ritel tidak bertentangan dengan ajaran Islam atau dengan istilah lain diperbolehkan.

### 3. Jenis-jenis Sukuk

Sukuk dibedakan menjadi beberapa jenis berdasarkan bentuk syari'ah sebagai kontrak atau sub kontrak utama yang paling penting:

#### a Sukuk *Mudharabah*

Sukuk atau sertifikat *mudharabah* dapat menjadi instrumen dalam meningkatkan partisipasi public pada kegiatan investasi dalam suatu ekonomi. Jenis ini merupakan sertifikat yang mewakili proyek atau

<sup>7</sup> *Al Qur'an dan Terjemahannya*, Departemen Agama RI, hlm 57.

kegiatan yang dikelola berdasarkan prinsip mudharabah atau patner atau pihak lain sebagai mudarib untuk manajemen bisnis.

b Sukuk *Musyarakah*.

Sukuk ini merupakan sertifikat nilai yang sama yang diterbitkan untuk memobilisasi dana, yang digunakan berdasarkan persekutuan / firma sehingga pemegang – pemegangnya menjadi pemilik dari proyek yang relevan atau memiliki aset berdasarkan bagian masing – masing yang merupakan bagian dari portofolio aset mereka.

c Sukuk *Ijarah*

Adalah sekuritas yang mewakili kepemilikan aset yang keberadaanya jelas dan diketahui, yang melekat pada suatu kontrak sewa beli (*lease*), yakni sewa dimana pembayaran *return* pada pemegang sukuk.

d Sukuk *Istisna*

Adalah perjanjian kontrak untuk barang–barang industri yang memperbolehkan pembayaran tunai dan pengiriman di masa depan atau pembayaran di masa depan dan pengiriman dimasa depan dari barang–barang yang dibuat berdasarkan kontrak tertentu.

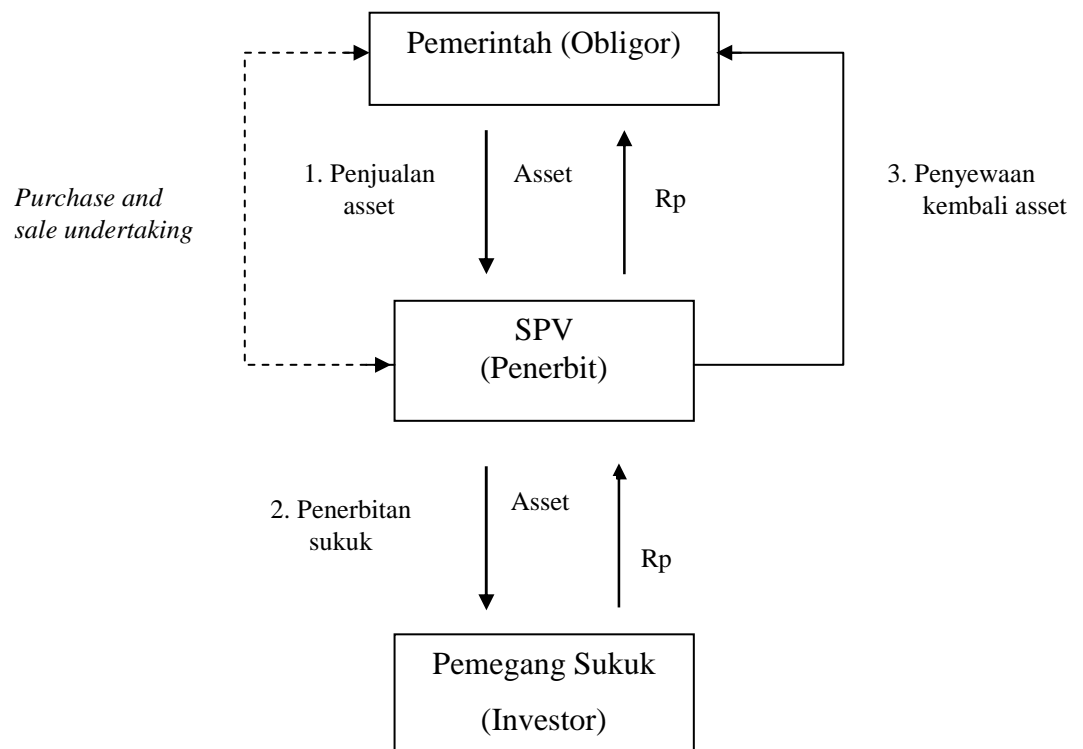
e Sukuk *Salam*

Adalah kontrak dengan pembayaran harga dimuka, yang dibuat untuk barang – barang yang dikirim kemudian.

f Sukuk *Murabahah*.

Adalah surat berharga yang mewakili obligasi moneter, yang dikeluarkan untuk transaksi penjualan kredit oleh bank, tidak dapat menciptakan instrumen yang dapat diperjualbelikan.<sup>8</sup>

#### 4. Mekanisme Penerbitan Sukuk ( *Ijarah Sale and Lease Back* )



Keterangan:

<sup>8</sup> Nurul huda, *op.cit*, hlm. 126 – 134.

- 1) SPV dan Obligor melakukan transaksi jual – beli, disertai dengan *purchase and undertaking* dimana pemerintah menjamin untuk membeli kembali aset dari SPV, dan SPV wajib menjual kembali aset kepada pemerintah, pada saat sukuk jatuh tempo atau dalam hal terjadi *default* (kegagalan).
  - 2) SPV menerbitkan sukuk membiayai pembelian aset.
  - 3) Pemerintah menyewa kembali aset dengan melakukan perjanjian sewa (*ijarah agreement*) dengan SPV untuk periode yang sama dengan tenor sukuk yang diterbitkan.
  - 4) Berdasarkan *servicing agency agreement*, pemerintah ditunjuk sebagai agen yang bertanggung jawab atas perawatan aset.<sup>9</sup>
5. Risiko Investasi Sukuk Negara Ritel dan Mitigasinya
- a Risiko berinvestasi Sukuk Negara Ritel ada 3 yaitu:
    - 1) Risiko gagal bayar (*default risk*) adalah risiko yang terjadi pada *first way out*.<sup>10</sup>
    - 2) Risiko pasar (*market risk*) adalah resiko kerugian yang terjadi pada portfolio yang dimiliki oleh bank akibat adanya pergerakan variabel pasar berupa bunga dan nilai tukar.<sup>11</sup>
    - 3) Risiko likuiditas (*liquidity risk*) adalah risiko yang antara lain disebabkan oleh ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajibanya pada saat jatuh tempo.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Direktorat pembiayaan syari'ah, Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang, *Mengenal Sukuk Instrumen Investasi Berbasis Syari'ah*, Jakarta, 2008, Hlm. 5.

<sup>10</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006, Hlm. 261.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 272.

- b Mitigasi setiap risiko telah diberikan oleh pemerintah kepada nasabah yang melakukan investasi sukuk negara ritel. Mitigasi adalah strategi penanganan risiko yang dimaksudkan untuk memperkecil dampak yang ditimbulkan dari risiko.<sup>13</sup>
- 1) Untuk risiko gagal bayar (*default risk*) mitigasinya adalah dijamin pokok dan imbalanya oleh negara.
  - 2) Untuk risiko pasar (*market risk*) mitigasinya adalah saat harga sukuk di pasar sekunder turun, maka sebaiknya sukuk negara ritel tidak di jual sampai jatuh tempo.
  - 3) Untuk risiko likuiditas (*liquidity risk*) mitigasinya adalah sukuk negara ritel dapat dijual di pasar sekunder atau dijamin atau digadaikan kepada orang lain.<sup>14</sup>

## B. Ijarah

### 1. Pengertian

Kata *ijarah* berasal dari kata *ajara*, *ajran*, *wa ujuran*, *wa ijaratun* yang artinya sewa, memberi hadiah/upah.<sup>15</sup>

Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan perniagaan.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm. 274

<sup>13</sup> Ronny Kountur, *Mudah Memahami Manajemen Risiko Perusahaan*, Jakarta: PPM, cet. ke - 1, 2008, Hlm. 129.

<sup>14</sup> Direktorat Pembiayaan Syari'ah, Departemen Keuangan RI, *op.cit.*, hlm. 5.

<sup>15</sup> Ahmad Warson Munawir, *Al-Munawir Kamus Arab – Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Progresif, 1984, hlm. 9

<sup>16</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Pusada, cet. - I, 2002, hlm. 114 - 115



Kemudian menurut Muhamad Syafi' Antonio, *al-ijarah* adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>17</sup>

Taqyuddin an-Nabhani juga menyebutkan dalam bukunya, bahwa *ijarah* adalah pemilikan jasa dari seorang *ajiir* (orang yang dikontak tenaganya) oleh *musta'jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak *musta'jir* oleh seorang *ajiir*.<sup>18</sup>

Dari beberapa pengertian di atas maka dapat ditarik suatu pengertian bahwa *ijarah* adalah bentuk jenis perikatan atau perjanjian yang mempunyai tujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kesepakatan (kerelaan) kedua belah pihak, sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

*Ijarah* adalah akad yang melibatkan dua pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang mengambil manfaat,<sup>19</sup> dengan perjanjian yang ditentukan oleh *syara'*. Sedang pihak yang menyewakan yaitu orang yang memberikan barang untuk diambil manfaatnya dengan pergantian atau pertukaran yang telah ditentukan oleh *syara'*.

Pada prinsipnya, *ijarah* lahir sesudah perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan penyewa, perjanjian tersebut dapat berbentuk lisan,

---

<sup>17</sup> Muhamad Syafi' Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, cet-I, 2001, hlm. 117

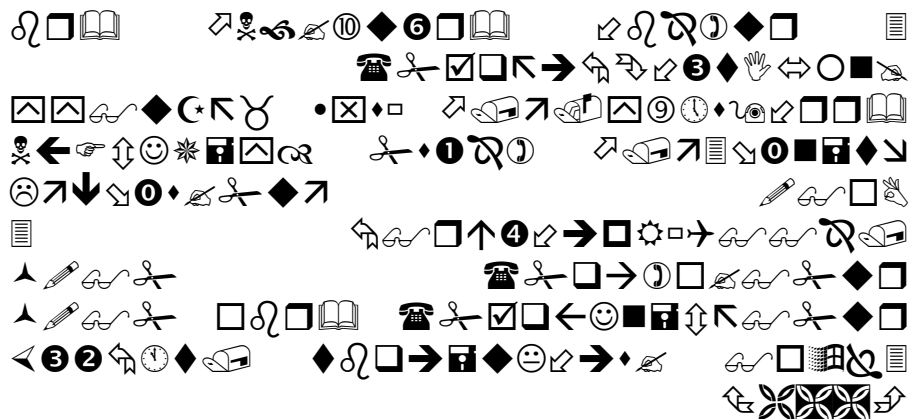
<sup>18</sup> Taqyuddin an-Nabhani, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, Surabaya: Risalah Gusti, 1996, hlm. 83.

<sup>19</sup> Dari segi kemanfaatannya juga harus diketahui, oleh karena itu dapat diambil suatu pengertian bahwa *ijarah* memberi pemilikan atas suatu kemanfaatan yang telah diketahui segi kemanfaatannya disertai ganti rugi tertentu dan dengan syarat-syarat tertentu.

tulisan ataupun isyarat. Dalam *ijarah* ada sesuatu yang harus diperhatikan yaitu adanya harga sewa berupa imbalan atau upah yang diterima oleh seorang yang menyewakan sesuatu dari penyewa. Pembayaran harga harus sesuai dengan isi perjanjian, apakah harus dimuka ataupun kemudian atau kemungkinan lain secara tunai atau diangsur.<sup>20</sup>

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Q.S al-Baqarah ayat 233 :



Artinya: *...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.*

Q.S ath-Thalaq ayat 6 :

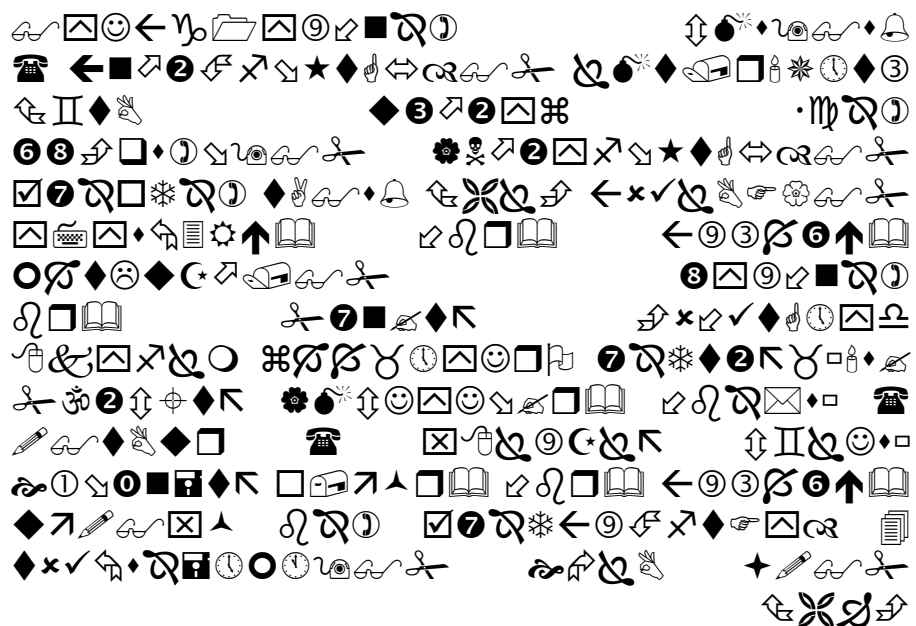


<sup>20</sup> Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1996, hlm. 425

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya,...” (QS. Ath-Thalaq 65 : 6)

Kedua firman di atas menunjukkan bahwa Islam membolehkan adanya pemberian upah kepada orang yang diajak bekerjasama. Terkait dengan Obligasi Ritel (ORI) yang juga menerapkan adanya pemberian upah berupa imbalan kepada nasabah, keberadaan ayat di atas menjadi landasan bahwasanya praktek pemberian imbalan dalam obligasi ritel memiliki kesamaan dengan sistem upah (*ijarah*) dalam Islam. Dalam konteks obligasi ritel, pihak penerbit obligasi adalah pihak yang memberikan sewa sedangkan nasabah adalah pihak yang menyewa. Imbalan yang diberikan oleh penerbit obligasi ritel merupakan wujud terima kasih kepada nasabah yang telah membantu permodalan melalui proses sewa menyewa.

Q.S al-Qashas ayat 26-27 :



Arinya: *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". Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik".(QS. Al Qashas 28:26-27)*

Praktek ORI tidak akan dapat dilepaskan dari aspek kepercayaan dan kekuatan lembaga yang dipercaya sebagai agen penjual dari produk ORI. Tanpa adanya kedua aspek tersebut, maka akan sulit untuk memasarkan produk obligasi yang diterbitkan. Hal ini menunjukkan bahwa aspek kepercayaan dan kekuatan lembaga yang ditunjuk menjadi agen memiliki kesamaan dengan ajaran Islam. Selain kedua aspek tersebut, dalam ayat tersebut juga terkandung ajaran tentang ketentuan dalam pemberian upah yang disebutkan bahwa pemberian upah dapat ditentukan oleh orang yang mempekerjakan. Dalam konteks ORI, pemberian imbalan yang didasarkan pada preogratis penerbit obligasi dapat dibenarkan oleh Islam. Namun kebolehan tersebut tentunya harus memperhatikan ajaran Islam yang berhubungan dengan *riba'*. Maksudnya adalah penentuan imbalan tidak boleh terkandung unsur *riba'*.

Hadits riwayat Bukhari dari Aisyah ra, ia berkata:

عن عائشة رضی الله عنها قالت : إِسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ ص م . وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِينًا , وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ , فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارِثُورٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاِحِلَتَيْهِمَا (رواه البخارى)

Artinya: “Dari Aisyah ra, ia berkata: *Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli di Bani ad-Dil, sedang orang tersebut memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Kemudian keduanya (Rosul saw dan Abu Bakar) memberikan kendaraan keduanya kepada orang tersebut dan menjanjikannya gua Tsaur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya*”.(HR. Bukhari)<sup>21</sup>

Hadits riwayat Imam Bukhari

أَنَّ النَّبِيَّ ص م : إِسْتَأْجَرَ عَنْ بَنِي الدَّيْلِ يُقَالُ لَهُ عَبْدُ اللَّهِ بْنِ الْأُرَيْقِطِ , وَكَانَ هَادِيًا خَرِينًا أَيْ مَاهِرًا ( رواه البخارى )

Artinya: “Bahwa Nabi saw pernah menyewa seorang laki-laki dari Bani ad-Dil bernama Abdullah bin al Uraiqith, orang ini petunjuk jalan yang professional”. (HR. Bukhari)<sup>22</sup>

Hadits di atas mengandung nilai ajaran bolehnya seorang Islam melakukan akad sewa menyewa dengan orang non Islam. Dalam hadits tersebut disebutkan bahwa alasan Nabi Saw menyewa orang yang bukan Islam lebih karena adanya aspek keahlian yang dimilikinya. Hal ini jika dikaitkan dengan ORI, maka umat Islam – berdasarkan hadits di atas – dapat dan boleh melakukan pembelian ORI dengan lembaga yang ahli meskipun bukan merupakan lembaga keuangan berprinsip syari’ah. Namun demikian, aspek ajaran Islam tetap harus dijadikan sebagai

<sup>21</sup> Ibnu Rusyd, *Terj. Bidayatul Mujtahid*, cet. – I, Semarang: Asy Syifa’, 1990, hlm. 57

<sup>22</sup> Abi Abdullah Muhammad bin Ismail Al Bukhori, *Shoheh Bukhori*, Juz III, Bandung: Indonesia, t.th., hlm. 33

pertimbangan untuk memberikan penilaian kelayakan kerjasama dengan pihak non Islam.

Hadits riwayat Ibnu Majjah<sup>23</sup>

عن ابن عمر رضي الله عنه قال : قال رسول الله ص م . أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Di Riwayatkan dari Umar ra. Bahwasanya Nabi Muhammad SAW bersabda: Bayarlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering”. (HR. Ibnu Majjah)

Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari<sup>24</sup>

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ص م . قَالَ إِحْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أُجْرَتَهُ (رواه البخارى)

Artinya: “Dari Ibnu Abbas sesungguhnya, Rosulullah SAW berkata: “Berbekamlah<sup>25</sup> kamu, kemudian berilah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”.

Kaitannya dengan ORI, kedua hadits di atas menunjukkan bahwa pemberian imbalan yang diberikan pada waktu yang telah ditentukan memiliki kesesuaian dengan ajaran Islam. Kesesuaian ini ditunjukkan dengan adanya ajaran yang mengharuskan seorang penyewa memberikan upah sesuai dengan perjanjian waktu yang telah disepakati dengan kesepakatan waktu pemberian imbalan.

<sup>23</sup> Shun'aniy Muhammad ibn Ismail, *Subulus Salam*, Maktabah Dahlan, Bandung, tt, Jilid III, hlm. 80

<sup>24</sup> Abi Abdullah Muhammad bin Ismail Al Bukhori, *op.cit.*, hlm. 1205

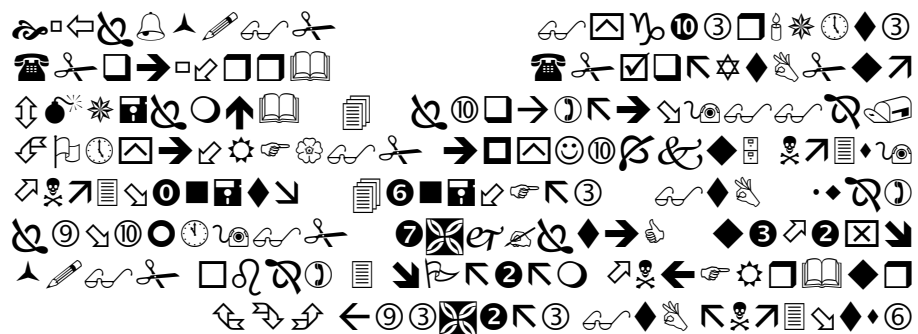
<sup>25</sup> Bekam adalah semacam operasi untuk mengeluarkan darah yang beku agar tak menjadi penyakit dan agar tidak sakit. Menurut pendapat jumhur ulama bahwa upah tukang bekam itu halal, mereka mengemukakan argumentasi hadits ini dan mengatakan bahwa pembekaman itu pekerjaan yang hina tetapi tidak haram.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Suatu sewa-menyewa dapat dikatakan sah menurut hukum Islam apabila telah memenuhi syarat dan rukun yang telah ditentukan. Mengenai rukun sewa-menyewa, ada dua golongan yang berpendapat yaitu: *Pertama*, golongan Abu Hanifah yang menyatakan bahwa sewa-menyewa/*ijarah* akan menjadi sah jika hanya dengan *ijab* dan *qabul*,<sup>26</sup> *Kedua* golongan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah yang berpendapat bahwa rukun *ijarah* itu sendiri mulai dari *Mu'ajir* (pihak yang diberi upah), serta *musta'jir* (orang yang membayar upah), dan *al-ma'kud 'alaih* (barang yang disewakan).<sup>27</sup>

a Akad (*Shighat*)

Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijab* dan *qabul*, baik dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa. Sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat al-Maidah ayat 1 :



<sup>26</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, cet. -I, Jakarta: PT. Raja Graffindo Persada, 2003, hlm. 231. hal senada pun dikemukakan oleh Sayyid Sabiq dalam kitab *Fiqh Sunnah* yang menerangkan bahwa *ijarah* menjadi syah dengan *ijab* dan *qabul* sewa, serta lafald atau ungkapan apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

<sup>27</sup> Sudarsono, SH., *op. cit.*, hlm. 149

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.<sup>28</sup> dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*

*Aqad* menurut bahasa berarti ikatan (*ar-Rabthu*), kaitan (*al-‘Aqdah*), atau janji (*al-‘Ahdu*). Adapun secara istilah *aqad* adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu dengan suka rela dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>29</sup>

Sewa-menyewa belum dikatakan sah sebelum *ijab qabul* dilakukan, sebab *ijab qabul* menunjukkan adanya suatu kerelaan. Pada dasarnya *ijab qabul* dilakukan dengan lisan, akan tetapi jika tidak mungkin dilakukan karena bisu atau lainnya, maka boleh *ijab qabul* dengan surat menyurat yang mengandung arti *ijab qabul*. Atau dalam hal sewa menyewa tanah seperti dalam kasus di TPU, bisa jadi merupakan penyamaan praktek *ijab qabul*, berupa surat-menyurat sebagai tanda sewa kepada dinas pemakaman (*ijab*), kemudian pihak dinas memberikan ijin dengan surat yang dikeluarkan (*qabul*), itu juga menjadi satu contoh dari praktek *ijab qabul*.

---

<sup>28</sup> *Aqad* (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

<sup>29</sup> Hamzah Ya'qub, *op. cit.*, hlm. 72



Adapun cara-cara melakukan akad ada 5, yaitu:<sup>30</sup>

1) Akad dengan tulisan

Cara ini dilakukan apabila kedua belah pihak berjauhan tempat, atau orang yang melakukan akad itu bisu tidak dapat berbicara. Akad ini tidak dapat dilakukan jika mereka berdua berada di satu majelis dan tidak ada halangan berbicara.

2) Akad dengan perantara

Cara ini dilakukan apabila kedua belah pihak yang berakad dengan syarat bahwa si utusan di satu pihak menghadap pada pihak lainnya. Jika tercapai kesedpakatan antara kedua pihak, akad sudah menjadi sah.

3) Akad dengan bahasa isyarat

Akad dengan bahasa isyarat sah bagi orang bisu, karena isyarat bagi orang bisu merupakan ungkapan dari apa yang ada di dalam jiwanya. Namun hal ini tidak ada sumbernya baik dari al-Qur'an maupun Sunnah.

4) Akad dengan lisan

---

<sup>30</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, Yogyakarta: UII Press, 2004, hlm. 68

Cara ini bisa digunakan dalam kehidupan sehari-hari yaitu dengan kata-kata, bahasa apapun, asal dapat dipahami pihak-pihak yang bersangkutan itu dapat digunakan.

5) Akad dengan perbuatan

Misalnya seorang penyewa menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian orang yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan.

*Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu pihak yang melakukan akad, hal ini tidak ditentukan pada salah satu pihak melainkan siapa yang memulainya. Sedangkan *qabul* adalah yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* yang dimaksudkan untuk menerangkan adanya persetujuan.<sup>31</sup>

Perkataan *ijab* dan *qobul* itu harus jelas pengertiannya menurut “urf” dan haruslah jika *ijab* itu masalah sewa menyewa, maka *qabulnya* juga masalah sewa menyewa. Demikian juga misalnya jika *ijab qabul* dalam sewa menyewa dengan harga Rp. 500,- maka *qobulnya* juga harus Rp. 500,- tidak boleh yang lain.

b *Aqid* (orang yang berakad)

*Aqid* adalah orang yang melakukan akad, yaitu orang yang menyewa (*musta'jir*) dan orang yang menyewakan (*mu'ajir*). Syarat-syarat orang yang berakad adalah:

---

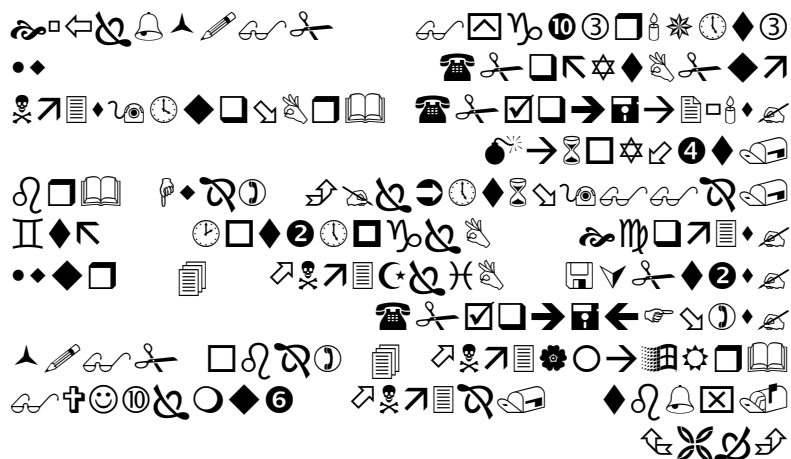
<sup>31</sup> Hasbi As-Siddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974, hlm. 21

1) Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (menurut madzhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh, maka *ijarah*-nya atau sewanya tidak sah.

Berbeda dengan mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.<sup>32</sup>

2) Para pihak yang melakukan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan tanpa ada unsur paksaan, baik keterpaksaan itu datang dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.<sup>33</sup>

Hal ini dapat kita lihat dalam firman Allah SWT surat an-Nisa' ayat 29:



<sup>32</sup> M. Ali Hasan, *op.cit.*, hlm.

<sup>33</sup> Hamzah Ya'qub, *op.cit.*, hlm.321

Artinya : *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. dan janganlah kamu membunuh dirimu;*<sup>34</sup> *Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An Nisa' 4:29)*

Kewajiban-kewajiban dan ketentuan bagi orang yang melakukan akad adalah :<sup>35</sup>

- 1) Kewajiban-kewajiban bagi orang yang menyewakan, yaitu :
  - a) Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan, seperti dengan memberikan kuncinya bagi rumah dan sebagainya kepada orang yang menyewanya.
  - b) Memelihara kebesaran barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya, kecuali sekedar menyapu halaman, ini kewajiban penyewa.
- 2) Kewajiban-kewajiban bagi penyewa, yaitu:
  - a) Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan
  - b) Membersihkan barang sewaan.
  - c) Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya/putusnya sewaan.
- 3) Ketentuan bagi penyewa, yaitu:<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, Karena umat merupakan suatu kesatuan.

<sup>35</sup> Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, cet. -I, Jakarta: Rineka Cipta, 1992, hlm. 424

<sup>36</sup> *Ibid.*

- a) Barang sewaan itu merupakan amanat pada penyewa, jadi kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran, ia wajib mengganti : kecuali kalau tidak karena kelalaiannya.
- b) Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pemakai sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin yang menyewanya, kecuali jika di waktu sebelum akad, ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, adanya penggantian pemakaian.
- c) Bagi orang yang menyediakan barang-barang, boleh menggantikan barang sewaan dengan yang seimbang dengan barang yang semula.
- d) Kalau terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dan yang menyewakan pada banyaknya upah atau temponya atau ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat di pertanggungjawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah.

c *Ujrah* (sewa)

Disyaratkan, bahwa *ujroh* itu dimaklumi (diketahui) oleh kedua belah pihak, banyak, jenis dan sifatnya. Jumlah pembayaran uang sewa itu hendaklah dirundingkan terlebih dahulu.

d *Ma'qud alaih*

*Ma'qud alaih* yaitu barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa. Syarat-syarat barang yang boleh dan sah dijadikan obyek sewa-menyewa adalah:

1) Obyek *ijarah* itu dapat diserahkan

Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa-menyewa.

2) Obyek *ijarah* itu dapat digunakan sesuai kegunaan

Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

3) Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan

Harus jelas dan terang mengenai obyek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

- 4) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama

Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak syah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selain itu, juga tidak syah perjanjian pemberian uang (*ijarah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.

- 5) Harus berupa harta benda yang *isti'maliy*, yaitu harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya.<sup>37</sup>

#### 4. Jenis-jenis *Ijarah*

Menurut sebagian ulama', *ijarah* dibagi menjadi 2 (dua) macam:

- a. *Ijarah 'ain*, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Seperti menyewa sebagian tanah, atau sebuah rumah yang sudah jelas untuk ditempati dan lain-lain.
- b. *Ijarah* atas pengangkutan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan si pekerja, bahwa barang itu akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu dan menurut upah yang ditentukan.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Gufon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, cet. -I, Jakarta: PT. Raja Graffindon Persada, 2002, hlm. 183 - 184

---

<sup>38</sup> Al-Ustadz Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah*, Jakarta: Widjaya, 1969, hlm. 83