

BAB TIGA

KONSEP ASAS ŞUKŪK IJĀRAH DAN PROSES PENERBITANNYA

3.1 PENGENALAN

Şukūk Ijārah mempunyai sejarah tersendiri apabila ia diamalkan pada pedagang-pedagang Arab. Pada zaman Rasulullah, baginda telah melarang penjualan *şukūk* atau dokumen hutang untuk dijual beli tetapi baginda tidak melarang penjualan *şukūk* atau dokumen yang berasaskan kepada penjualan aset. Bahkan, pedagang-pedagang Islam ketika itu telah menggunakan dokumen tersebut untuk memudahkan perdagangan mereka. Istilah-istilah seperti *suftājah*, *şukūk* dan *hiwālah* merupakan istilah yang digunakan dalam urusan perdagangan mereka. Malah istilah cek juga berasal dari perkataan *şakk*¹.

Dalam bahasa Arab perkataan *şukūk* adalah kata majmuk bagi perkataan *şakk* iaitu yang bermaksud buku. Ia diambil dari perkataan parsi yang diArabkan dan pluralnya adalah *aI-şakku* (الصك) dan *şikāk* (صكاك). Menurut kamus *lisān ul ‘arab*, telah diriwayatkan oleh Abu Mansur berkata : “*şakku* adalah apa yang ditulis padanya perjanjian. Asal perkataannya adalah *şakku*”².

Menurut Walter Fischel dan Abraham Udovitch, istilah *şukūk* digunakan bagi perdagangan negara-negara Islam pada awal Khalifah Islam. Beberapa istilah lain juga turut digunakan seperti istilah *suftājah* merujuk kepada surat hutang dan *şakk* merujuk kepada transaksi-transaksi bagi aset. Malah fuqaha’ Syafi’i telah merujuk kepada istilah

¹ Nathif J.Adam & AbdulKader Thomas (2005), *Islamic Bonds: Your Guide to Issuing, Structuring and Investing in Sukuk*, London : Euromoney Books , h.45.

² Ibn Mandhūr al-afriqī al-Maşri (1997), *Lisānul ‘Arab* , j.16, Beirut: Darul fikr, h. 457

hiwālah bagi penyelesaian hutang kepada pihak ketiga dan ia diguna pakai sejak 100 tahun selepas hijrah³.

Terdapat dua hadis dan *athār* yang menjelaskan amalan sukuk pada ketika itu, iaitu hadis larangan membeli *sukūk* atau kertas hutang.

Pertama : hadis yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah yang bermaksud:

Telah berkata Rasulullah kepada Marwan: Kamu menghalalkan jual beli As Sikak (Sukuk), ia adalah plural kepada Saku. Ia juga adalah buku dimana pemerintah menulis rezki(harta) manusia dan pembahagian mereka satu buku dan mereka (pemerintah) menjual apa yang ada didalamnya sebelum daripada mereka mendapati secara segera dan tunai. Mereka juga memberi pembeli Assakku untuk di tandatangani dan mendapatkannya. Maka Rasulullah melarang daripada yang demikian kerana ia adalah jual beli apa yang tidak boleh didapati⁴.

Kedua : Riwayat Sulaiman bin Yasar yang diriwayatkan daripada Abu Huraira yang telah berkata kepada Marwan⁵:

عَنْ سُلَيْمَانَ بْنِ يَسَارٍ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ : أَنَّهُ قَالَ لِمَرْوَانَ : أَحَلَّلْتَ بَيْعَ الرِّبَا . فَقَالَ مَرْوَانُ مَا فَعَلْتُ فَقَالَ أَبُو هُرَيْرَةَ أَحَلَّلْتَ بَيْعَ الصِّكَاكَ وَقَدْ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الطَّعَامِ حَتَّى يَسْتَوْفَى.....

Bermaksud : Dari Sulaiman bin Yasar dari Abu Hurairah : Bahawa beliau telah berkata kepada Marwan : “Kamu telah menghalalkan riba”. Marwan membalas dan berkata : “Saya tidak menghalalkan riba”. Maka Abu Hurairah berkata “ Kamu telah telah menghalalkan penjualan as-Sikak (Dokumen hutang) dan Rasulullah telah menegah untuk menjual makanan sebelum kamu mendapatkannya”.

Walaupun begitu, larangan hadis yang pertama adalah terhad kepada obligasi kewangan ataupun dokumen hutang yang dikeluarkan. Biasanya dikeluarkan oleh pihak penguasa atau kerajaan yang kekurangan wang. Sebagai balasan, pembeli mendapat

³ Nathif J. Adam & AbdulKader Thomas (2005), *op.cit.*, h.43-44

⁴ *Ibid.*, h. 45

⁵ Imām Abi al-Husainī Bin al-Hajjaj (1998), *Ṣaḥih Muslim*, No.Hadith 1528/40, Kitābul Buyu’ j.3. Beirut : Dārul Kutub ‘Ilmiyah, h.11.

faedah riba dari pembelian dokumen tersebut. Maka Rasulullah melarang transaksi sedemikian. Manakala *athār* yang kedua, larangan tersebut adalah terhadap kepada barangan ribawi iaitu 6 barangan yang tidak boleh dijual beli pada kadar untung. Malah, Abu hanifa dan Abu Yusuf iaitu fuqaha utama dalam mazhab hanafi membenarkan jual-beli dokumen atau *ṣakk* yang didasari dengan aset benar dan bukannya hutang atau barangan ribawi⁶.

Ṣukūk menurut pandangan sarjana Islam moden pada waktu ini kadang-kadang didefinisikan dan diistilahkan sebagai bon Islam, tetapi ia lebih sesuai di namakan sebagai sijil pelaburan Islam. Dengan istilah *ṣukūk*, dengan mudah dapat membezakan antara bon konvensional dan sekuriti Islam berbanding istilah bon.

Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions

(AOOIFI) telah mendefinisikan *ṣukūk* adalah :

“Investment sukuk are certificates of equal value representing undivided shares in ownership of tangible assets, usufruct and services or (in the ownership of) the assets of particular projects or special investment activity, however, this is true after receipt of the value of the sukuk, the closing of subscription and the employment of funds received for the purpose for which the sukuk were issued. In this standard, sukuk have been designated as Investment Sukuk in order to distinguish them from shares and bonds⁷.”

Berdasarkan definisi tersebut *ṣukūk* ialah sijil yang mempunyai nilai hak milik yang tidak boleh dibahagi dan dipecahkan dalam aset, manfaat dan perkhidmatan bagi sesuatu projek pelaburan. Apabila perkataan *ṣukūk* digunakan, ia akan membuang fahaman bahawa ia adalah pegangan syer dan bon.

⁶ Nathif J. Adam & AbdulKader Thomas (2005), *op.cit.*, h.45-46

⁷ Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions (2003), Shari'a Standart : The full text of Shari'a Standarts as at Rabi' 1424H- May 2003, Bahrain : AOOFI, h. 298

Dengan penggunaan istilah *ṣukūk*, ia dapat memberikan kemudahan yang banyak dan tidak terhad kepada pembiayaan hutang sahaja. Bahkan ia boleh melibatkan penyertaan pelabur dalam satu-satu projek. Ia juga merupakan sekuriti pendapatan tetap yang boleh dinikmati oleh pelabur-pelabur Islam. Malah sijil tersebut lebih fleksibel kerana ia tidak terpengaruh oleh unsur-unsur spekulasi yang melampau dan lebih mudah untuk didagangkan di pasaran⁸.

3.1.1 CIRI- CIRI *ṢUKŪK*

Berdasarkan kepada standart yang dikeluarkan oleh AOOFI sijil pelaburan (*ṣukūk*) mempunyai beberapa ciri; diantaranya ialah⁹ :

1. Pelaburan *ṣukūk* adalah sijil yang mewakili nilai sama rata yang dimiliki oleh pemilik pembawa sijil tersebut dimana pemilik tersebut boleh menebus balik pemilikan mereka yang terdapat dalam sijil.
2. Pelaburan *ṣukūk* adalah mewakili pegangan milikan dalam aset yang dilabur dan bukannya mewakili pegangan hutang.
3. Pelaburan *ṣukūk* juga dikeluarkan yang berasas kepada kepada kontrak syari'ah namun ia perlu mengikut undang-undang syariah yang diluluskan di negara yang menerbitkan *ṣukūk* tersebut.
4. Terma perdagangan *ṣukūk* adalah mengikut perdagangan dinegara yang menerbitkan sukuk tersebut.
5. Pemilik pelaburan *ṣukūk* akan berkongsi keuntungan dan pulangan serta juga menanggung kerugian seperti yang tercatat dalam sijil.

⁸ Nathif J. Adam & AbdulKader Thomas (2005), *op.cit.*, h.29-30

⁹ Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions (2003), *op.cit.*, h.300

3.1.2 KONSEP AWAL SUKUK IJARAH

Idea *Ṣukūk Ijārah* dalam bentuk bon aset ijarah mula dicadangkan oleh Monzer Kahf dalam tulisan beliau, “*The Use Of Assets Ijarah Bonds for Bridging the Budget Gap*”(1997) yang diterbitkan oleh Jurnal Kajian Ekonomi Islam (Islamic Economic Studies). Bon aset ijarah digunakan untuk pembiayaan masa panjang untuk menggerakkan projek-projek awam. Ia dikemukakan kepada sistem kehakiman Pakistan bagi mewujudkan rang undang-undang penghapusan riba dalam sistem undang-undang Pakistan¹⁰.

Terdapat dua faktor kelahiran konsep *Ṣukūk Ijārah*. Faktor pertama, parameter syariah yang digunakan bagi membentuk kajian-kajian yang memaksa kelahiran konsep ini. Kedua, penggunaan pensekuritian aset telah digunakan dalam pasaran kewangan dan pasaran modal yang membolehkan sekuriti aset diniagakan dengan bebas. Konsep pensekuritian telah bertambah pada tahun 1980-an dalam kewangan konvensional dan pada awal 1990-an ia digunakan untuk menstruktur pembiayaan oleh bank pelaburan Islam dalam konteks perkongsian dan projek, namun ia tidak melibatkan struktur pembiayaan *ijārah*¹¹.

Di atas pengalaman tersebut, ahli kewangan dan sarjana Islam yang terlibat dalam perbankan Islam mula selesa dengan konsep pensekuritian aset dan keperluannya agak praktikal. Oleh itu, konsep pensekuritan aset digunakan dalam pembangunan

¹⁰ Salman Syed Ali (2005), “Islamic Capital Market Products: Developments and Challenges”, Islamic Development Bank Group, Islamic Research and Training Institute, <http://irtipms.iskandertech.com/PubDetE.asp?pub=213&search=sukuk&mode=allwords>,h.28

¹¹ *Ibid.*

Şukūk Ijārah¹². Disamping itu keistimewaan konsep *ijārah* bertepatan dengan kehendak pelabur kerana ia hampir sama dengan konsep sewaan konvensional tetapi dengan beberapa perubahan dan perbezaan. Harga sewaan juga boleh ditentukan tanpa mengganggu hak pemilikan dan konsep ini amat fleksibel dalam undang-undang syariah¹³.

3.2 DEFINISI ŞUKŪK IJĀRAH DAN STRUKTURNYA

3.2.1 DEFINISI ŞUKŪK IJĀRAH

Berdasarkan kepada Standard Syari'ah No.(17)¹⁴, perkataan Şukūk Ijārah tidak disebut secara jelas, tetapi disebut sebagai sijil pemilikan dalam aset sewaan (*Certificates of Ownership in leased Assets*), sijil pemilikan manfaat (*Certificates of Ownership in usufructs*) dan sijil pemilikan manfaat bagi aset pada masa akan datang (*Certificates of Ownership in usufructs of described future Assets*). Sijil pemilikan dalam aset sewaan didefinisikan oleh AOOFI sebagai¹⁵ :

“These are certificates of equal value issued either by the owner of a leased assets or a tangible asset to be leased by promise or they are issued by a financial intermediary acting on behalf of the owner with the aim of selling the asset and recovering its value through subscription so that the holders of the certificates become owners of the assets.

Berdasarkan definisi diatas, sijil tersebut ialah mewakili nilai sama rata yang diterbitkan oleh; samada tuan punya aset sewaan atau institusi yang mewakilinya untuk menjual aset dan nilai hasil sewaannya tersebut supaya pemegang sijil menjadi pemilik kepada aset tersebut.

¹² *Ibid.*

¹³ Frank E Vogel & Samuel L Hayes III (1998), *Islamic Law and Finance : Religion, Risk and Return*. U.S.A : Klumer Law International, h.260-261.

¹⁴ Iaitu satu standard pelaburan Islam yang memberi panduan perundangan syariah terhadap penerbitan sijil pelaburan Islam, jenis sijil, ciri-ciri, syarat dan bagaimana ia didagangkan.

¹⁵ Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions (2003), *op.cit.*, h.298

Definisi yang ditemui dalam Standard Syariah No.17 dalam bahasa arab **Şukūk Ijārah** ialah¹⁶ :

"صكوك الاجارة هي صكوك تمثل ملكية حصص متساوية في عقار مؤجر او في منعة عقار , تعطي صاحبها حق التملك والحصول على الاجرة والتصرف في ملكه . بما لا يضر بحقوق المستاجر , اي انها قابلة للبيع والتداول . ويتحمل حامل الصك ما يترتب على المالك من تبعات تتعلق بالعقار كاصيانة والهلاك (التلف) "

Definisi di atas menjelaskan **Şukūk Ijārah** ialah sijil pemilikan sama rata dalam aset sewaan atau pemilikan manfaat daripada aset. Pemegang sijil mendapat hak pemilikan dan sewaan daripada aset itu. Pemegang sijil juga boleh membuat apa-apa urusan terhadap aset sewaan asalkan tidak memberikan kemudharatan kepada penyewa. Ini bermakna pemegang sijil boleh menjual bahagiannya dalam aset tersebut dan dia perlu bertanggungjawab sekiranya terdapat apa-apa kerosakan pada aset tersebut.

Bagi sijil pemilikan manfaat, AOOFI mengklasifikasikan kepada dua jenis. Pertama, sijil yang diterbitkan oleh penerbit yang mewakili pemilikan asetnya. Penerbit sijil yang memiliki aset akan menyewakan kepada pihak ketiga dan pemegang sijil hanya akan mendapat bayaran sewaan sahaja. Kedua, sijil yang diterbitkan oleh penerbit yang memiliki manfaat aset iaitu penerbit bertindak sebagai penyewa. Kemudian, penerbit akan menyewakan manfaat aset tersebut kepada pihak lain. Pemegang sijil akan menikmati sewaan dari manfaat yang telah dilanggan oleh pihak lain¹⁷.

Bagi sijil pemilikan manfaat bagi aset pada masa hadapan AOOFI mendefinisi sebagai : Sijil yang mewakili aset sewaan yang wujud pada masa hadapan. Pemegang sijil akan mendapat hak bayaran sewaan kerana memiliki bahagian dalam aset yang

¹⁶ Hai'atul al-Muhāsabah wal murāja'ah lilmuassasah al-māliyah al-islāmiah (2004), *Ma'āyir Muḥāsabah wal Murāja'ah Wa Dawabiḥ lil-Muassasah al-Māliyah al-Islāmiah*. Bahrain : AAOFI, h. 546.

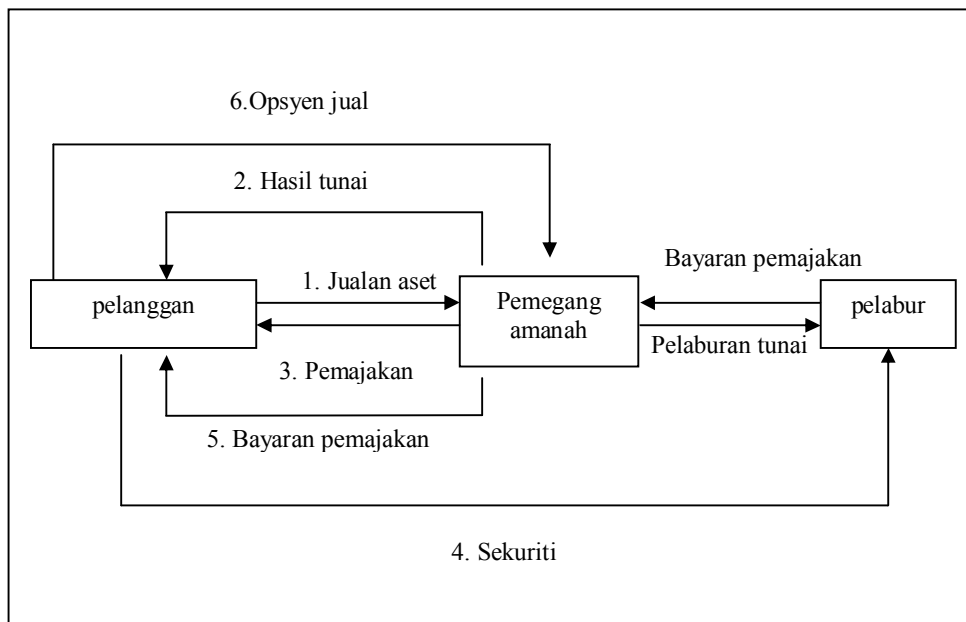
¹⁷ Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions (2003), *op.cit.*, h.298-299

disewa¹⁸. Secara kesimpulannya, **Şukūk Ijārah** adalah sijil pemilikan aset yang disewa dan bukannya nota hutang seperti bon konvensional.

3.2.2 STRUKTUR ŞUKŪK IJĀRAH

Şukūk Ijārah distruktur dengan enam langkah utama seperti di dalam jadual dibawah:

Rajah: 3.1 : Struktur Şukūk Ijārah



Sumber : Laporan Tahunan Suruhanjaya Sekuriti 2003

Langkah pertama pelanggan mengikat perjanjian untuk menjual aset. Sebagai contoh, sebuah mesin dijual kepada pihak ketiga. Dalam kes ini, pihak ketiga dilantik iaitu syarikat bertujuan khas (SPV) yang bertindak sebagai pemegang amanah bagi pihak pelabur yang menyediakan dana untuk membeli mesin tersebut.

Langkah kedua, hak milik mesin beralih kepada pemegang amanah sebagai ejen dan pemegang amanah kepada pelabur serta wang pembayaran beralih milik dari

¹⁸ *Ibid.*

pelabur kepada pelanggan sebaik sahaja mesin dijual. Langkah ketiga kemudiannya, pihak pelabur yang memegang amanah akan memajak dan menyewakan mesin tersebut kepada pelanggan dibawah prinsip *ijārah*. Pelanggan akan membuat bayaran pemajakan dan penyewaan sepanjang tempoh pemajakan kepada pemegang amanah.

Langkah ke-empat dan kelima, pelanggan akan menerbitkan sekuriti Islam kepada pelabur untuk menunjukkan persetujuan pembiayaan di atas. Pulangan kepada pelabur adalah dalam bentuk keuntungan penyewaan dan jumlah pokok (nilai muka sekuriti) yang akan dibayar kepada pelabur apabila matang. Langkah ke-enam, pelanggan memberikan opsi jual kepada pemegang amanah yang ada pada penghujung tempoh kemudahan *ijārah*. Pemegang amanah seterusnya akan melaksanakan opsi jual yang memerlukan pelanggan membeli mesin tersebut daripada pemegang amanah bagi tujuan penebusan siji¹⁹.

3.3 PERBEZAAN ŞUKŪK IJĀRAH DAN BON KONVENSIONAL

Şukūk Ijārah dan bon konvensional mempunyai beberapa perbezaan. Jadual di bawah menerangkan beberapa ciri penting yang membezakan Sukuk Ijarah, bon konvensional dan saham biasa²⁰.

Jadual 3.1 : Jadual Perbezaan Şukūk, Bon dan Saham

| | Şukūk Ijārah | Bon | Saham |
|------------------------|--|--------------------------------------|--|
| Status struktur | Şukūk Ijārah bukanlah hutang penerbit tetapi hak pemilikan bersama yang tidak boleh dipecahkan dalam sesuatu aset atau projek. | Bon merupakan hutang penerbit | Pemilikan modal dalam perusahaan atau syarikat |
| Aset Pendasar | Bagi Şukūk Ijārah ia perlu disandarkan kepada aset | Kebiasaanya tidak memerlukan syarat- | Tidak memerlukan aset pendasar. |

¹⁹ Laporan Tahunan Suruhanjaya Sekuriti (2003), *Laporan Tahunan Suruhanjaya Sekuriti 2003*, KL : Suruhanjaya Sekuriti, bab dua, h. 52 – 53.

²⁰ Nathif J. Adam and Abdulkader Thomas (2005), *op.cit.*, h.54.

| | | | |
|-----------------------------------|--|---|---|
| | benar sekurang-kurangnya 51% | syarat khusus kepada pemilikan aset | |
| Tuntutan Hak Milik | Pemilik atau pemegang sukuk boleh membuat tuntutan terhadap hak mereka dalam aset atau projek yang dimiliki | Pemegang bon adalah pemberi pinjaman yang boleh membuat tuntutan wang mereka atau pada aset yang dicagarkan oleh pihak penerbit | Pemilik saham boleh menuntut hak mereka bagi pemilikan syarikat |
| Jaminan | Pemegang <i>ṣukūk</i> dijamin hak pemilikan mereka dalam aset yang disandarkan dalam projek atau perkhidmatan. | Biasanya pemegang bon atau pemberi pinjam tidak terjamin kecuali bon tersebut mempunyai aset pendasar yang dicagarkan. | Tiada jaminan terhadap saham mereka. |
| Modal Pokok dan Keuntungan | Modal dan keuntungan tidak dijamin oleh penerbit | Modal dan keuntungan dijamin oleh penerbit | Modal dan keuntungan tidak dijamin oleh syarikat |
| Tujuan Penssekuritian | Penerbit <i>Ṣukūk Ijārah</i> perlu menggunakan dana tersebut bagi tujuan yang halal dari segi syara' | Bon boleh diterbitkan bagi apa-apa tujuan sekalipun | Hasil dari penssekuritian saham boleh digunakan untuk apa-apa tujuan syarikat |
| Dagangan Sekuriti | <i>Ṣukūk Ijārah</i> didagangkan berasaskan pemilikan aset, iaitu jualan asset | Bon di dagangkan berasaskan jualan hutang | Saham didagangkan berasaskan pegangan pemilikan dalam syarikat |
| Tanggungjawab Pemegang | <i>Ṣukūk Ijārah</i> perlu membayar beberapa kos yang berkaitan dengan aset pendasar seperti takaful | Pemegang bon tidak perlu membayar apa-apa kos tambahan | Mempunyai hak untuk menentukan perjalanan syarikat |

Sumber : Nathif adam Nathif J.Adam & AbdulKader Thomas (2005), Islamic Bonds: Your Guide to Issuing, Structuring and Investing in Sukuk, London : Euromoney Books

Berdasarkan jadual di atas, Sukuk Ijarah boleh disandarkan kepada sekurang-kurangnya 51% milikan aset. Ini kerana, ia bukan sahaja penssekuritian aset semata-mata bahkan ia turut boleh digunakan bagi penssekuritian manfaat (*usufruct*)..

3.4 KONSEP MU'ĀMALAH ISLAM DALAM ŞUKŪK IJĀRAH

Dalam Şukūk Ijārah yang moden konsep *mu'āmalah* Islam digunakan bagi mewujudkannya. Diantara konsep tersebut ialah konsep pensekuritian, konsep *ijārah*, *ijārah muntahiyah bi tamlīk* dan *ijārah thummal bay'*.

3.5 KONSEP PENSEKURITIAN

Pensekuritian bermaksud proses menukar sesuatu kepada wang tunai dalam bentuk dokumen yang boleh diniagakan di pasaran sekunder. Dalam bahasa arab ia diistilahkan sebagai *tawrīq* atau *taşkīk* seperti yang dijelaskan dalam bab dua sebelum ini²¹. Ia adalah proses menukar sesuatu alat kewangan berasaskan aset kepada tunai iaitu dengan mepakejkannya dalam bentuk sijil dan mengedarkannya untuk dijual kepada pelabur²². Juga ia adalah proses membahagikan pemilikan aset dan manfaat yang bernilai kepada unit-unit yang sama nilainya ke dalam satu sijil yang boleh dijual beli dikalangan pelabur²³.

Dalam *ijārah* atau sewaan Islam, aset yang disewa boleh dibahagikan kepada unit-unit asalkan ianya dikenalpasti oleh pemiliknya²⁴. Sekiranya ia disewa oleh ramai penyewa ia dikenali sebagai *ijārah musya'* (sewaan secara beramai-ramai)²⁵. Dalam konteks Şukūk Ijārah, pemilik kepada manfaat dan aset sewaan adalah pelabur-pelabur dan ia dibenarkan oleh syara'.

²¹ Engku Rabiah Adawiah Engku Ali (2005), "Syariah and Legal Framework of Islamic Securities", (Kertas kerja bengkel *Islamic Bonds, Sukuk & Securitization, Product and Instruments in Islamic Securities*, Hotel Renaissance, Kuala Lumpur, 6-7 September 2005), h. 3

²² Wan Abdul Rahim Kamil (2005), "The Challenges of Securitisation for Islamic Financial Institutions", (Kertas kerja bengkel *Islamic Bonds, Sukuk & Securitization, Product and Instruments in Islamic Securities*, Hotel Renaissance, Kuala Lumpur, 6-7 September 2005), h. 4

²³ Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions (2003), *op.cit.*, h. 312

²⁴ Accounting & Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions (2002), *Standard Shari'ah 1423H-2002*. Bahrain : AAOFI, h.142.

²⁵ Institute of Islamic Banking & Insurance (1995), *Encyclopedia of Islamic Banking & Insurance*. London : IIBI, h.138

3.6 KONSEP IJĀRAH

Dalam *Ṣukūk Ijārah*, konsep utamanya ialah *ijārah* iaitu sewaan Islam. Konsep *ijārah* telah digunakan sejak zaman Rasulullah lagi dan ia mempunyai definisi, dalil pensyariatan dan rukunnya yang telah ditentukan oleh Islam. Dalam sejarah *mu'āmalah* Islam, istilah *ijārah* merujuk kepada sewaan, penyewa dirujuk sebagai *mukjir*, *ājir*, *mukāri* dan *muktāri*. Pemberi sewa dirujuk sebagai *mustakjir* dan harta atau aset sewaan dirujuk sebagai *makjur* atau *mustakjar*²⁶. Terjemahan *ijārah* kepada bahasa Melayu adalah sewaan atau mengupah²⁷. Walaupun begitu, dalam bahasa Melayu moden, istilah sewa dirujuk sebagai penggunaan (peminjaman) sesuatu dengan membayar wang : segala yang bersabit dengan tanah seperti jual beli gadai – menggadai. Ia juga merujuk kepada sistem jual beli yang membolehkan pembeli memperoleh atau menggunakan barang yang dibelinya dengan hanya membayar sejumlah wang pendahuluan dan kemudian menyelesaikan bayaran baki harga barang tersebut sepenuhnya secara ansuran²⁸. Sewa dalam bahasa Melayu moden dirujuk sebagai penggunaan, pinjaman, pajak gadai dan sewa kewangan. *Ijārah* tidak sama dengan pajak gadai (*al-Rahnu*) kerana pajak gadai adalah mencagarkan suatu aset terhadap hutang dan sekiranya hutang itu tidak dilunaskan, maka harta tersebut akan diambil²⁹. Oleh itu terlebih baik *ijārah* dikenali sebagai sewaan Islam dan dalam konteks aplikasi *ijārah* dalam pasaran modal terlebih baik dikekalkan istilah asal bahasa Arab iaitu *Ṣukūk Ijārah* bagi mengelakkan kekeliruan bahasa.

²⁶ Abdullah 'Alwi Haji Hassan (1997), *Sales and Contract in Early Islamic Commercial Law*. New Delhi : Kitab Bhavan, h. 155.

²⁷ Muhammad Idris 'Abdul Rauf al-Marbawi (t.t), *Qāmus Idris al-Marbawi 'Arabī – Melayuwī*. Beirut : Dar al-Fikr, h.10.

²⁸ Dewan Bahasa dan Pustaka (1993), *Kamus Dewan*. Kuala Lumpur : DBP, h. 1196

²⁹ 'Abd Rahman al-Jazīrī (t.t), *Kitab al-Fiqhi 'Ala al-Mazahib al-'Arba'ah*, j.2, Kaherah : Dar al-Hadith,h.286

3.6.1 DEFINISI *IJĀRAH* DARI SEGI BAHASA ARAB

Ijārah iaitu pecahan daripada perkataan “*ujrah*” yang bermaksud upah atau balasan. Iaitu gantian yang diambil atau diminta ganti oleh si peminta upah atas pekerjaannya atau apa yang diminta ganti oleh si pemilik barangan tertentu atas manfaat barangannya. Definisi ini berpandu kepada firman Allah ta’ala menceritakan perihal atau kisah nabi Allah Musa dan Nabi Khaidir :

قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

Bermaksud : “ *Nabi Musa berkata: Jika engkau mahu, tentulah engkau berhak mengambil upah mengenainya!*”

Surah al-Kahfi (18) :77

Dalam ayat ini, Allah swt telah menggunakan perkataan *ajra* yang bermaksud balasan kebaikan kepada hambanya di atas ketaatannya melakukan perkara yang disuruh dan kesabarannya kerana tidak melakukan perkara maksiat³⁰.

3.6.2 DEFINISI DARI ISTILAH SYARA’

Fuqaha’ Hanafi mendefinisikan *ijārah* sebagai “Jual beli manfaat yang diketahui dengan upah yang tertentu”³¹. Fuqaha’ Maliki pula ia adalah: “ Jual beli manfaat yang diketahui dengan gantian (upah) yang diketahui beserta terkeluarnya perkara yang merosakkan manfaatnya³²”. Fuqaha’ Syafi’e pula mendefinisikan *ijārah* sebagai : “ Kontrak ke atas manfaat tertentu yang diketahui serta boleh diusahakan dan

³⁰ ‘Abdur Rahman Mohamed Mohamed Abd Qadir (1993), *Al- Wasīl fī ‘Aqd il Ijārah fi l Fiqhi Islāmī*, Kaherah : Dar- Nahḍah. 4

³¹ Imam ‘ala uddin Abi Bakar bin Su’ud al-Kasāni al-Hanafi (2000), *Badā’i’ Ṣanā’i’ fī Tartībī Syarā’i’*,j.4.Beirut : Darul ihyā’ut turath al-‘arabi, h. 58

³² Syeikh Muhammad bin Ahmad bin ‘alaisyh (2003), *Minhul Jalīl Syarhi ‘Alā mukhtaṣar al-‘allāmah khalīl*,j.7. Beirut :Darul Kutub ‘Ilmiah, h.282

harus dengan ganti (upah) yang tertentu³³. Manakala, fuqaha' hanbali pula mendefinisikannya sebagai : “ Kontrak ke atas manfaat yang harus, diketahui tempohnya dari ain (perkara) yang diketahui atau yang disifatkan pada tanggungan atau kerja yang diketahui dengan tukaran yang diketahui”³⁴. Manakala fuqaha' Zaidiyah pula mendefinisikannya sebagai : “ Kontrak ke atas ain manfaat yang harus yang boleh dinilai”³⁵. Contoh *Ijārah* adalah seperti menyewa tanah untuk pertanian dengan gantian emas dan perak dan mengupah penjahit untuk menjahit baju dengan upah yang diketahui³⁶.

Secara kesimpulannya, *ijārah* adalah jual beli manfaat dan bukannya jual-beli aset. Para fuqaha' berselisih pandangan terhadap definisi *ijārah* berasaskan kepada sejauh mana manfaat itu ditentukan agar tidak berlakunya ketidakpastian dalam ‘*aqad* (kontrak).

3.6.3 DALIL PENSYARIATAN IJARAH

Ijārah atau sewaan Islam adalah harus disisi syara' dan dari sudut fiqh Islam. Tiada siapa yang berselisih pendapat terhadap keharusannya, kecuali minoriti dari kalangan Ulama' antaranya, Abu Bakar Abd . Rahman bin Al-‘Asm, Nahrawāni, Ibnu Kaisan, Hasan Basri yang berpendapat *ijārah* adalah tidak sah³⁷. Jumhur Ulama' berpendapat ianya harus berdasarkan kepada dalil berikut:

³³ _____ (1941), *Hāsyiah as-Syeikh Abdullah bin Hijazi bin Ibrahim al-Syāfi'i al-Azhari as-Syahīr bi-Syarqāwi 'alā tuhfatul Ṭullab bi-Syarhi Tahrīr Tanqīh al-Lubāb li Syeikh al-Islām Abi Yahya Zakaria al-Anṣārī* j.2, Kaherah : Syarikah Maktabah Wa Maṭba'ah al-Babay al-Halabi wa Awlādihi, h. 83-84.

³⁴ Taqiyuddin al-Futuhi al-Hanbāli al-Miṣrī al-Syahīr bi ibni najjār (t.t), *Muntaha al-Iradāt*, Pakistan : t.p, h.357.

³⁵ ‘Abdur Rahman Mohamed Mohamed Abd Qadir (1993), *op.cit.*, h.10

³⁶ Wahbah al-Zuhaili (1995), *Fiqh & Perundangan Islam. Md. Akhir Yaacob (terj.)*, j.4. K.1 : DBP h.737

³⁷ ‘Abdur Rahman Mohamed Mohamed Abd Qadir (1993), *op.cit.*, h.15

a.) Dalil Al-Quran

Firman Allah swt:

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا ، فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا ،
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا
Surah al- Kahfi(18):77

Maksudnya :

“Kemudian keduanya berjalan lagi, sehingga apabila mereka sampai kepada penduduk sebuah Bandar, mereka meminta makan kepada orang-orang disitu, lalu orang-orang itu enggan menjamu mereka. Kemudian mereka dapati disitu sebuah tembok yang hendak runtuh, lalu dia membinanya . Nabi Musa berkata : Jika engkau mahu , tentulah engkau berhak mengambil upah mengenainya”

Terjemahan Surah al-Kahfi(18): 77

Firman Allah swt :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ . قَالَ
إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَانِي حِجْحِجْ، فَإِنْ
أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمَنْ عِنْدَكَ، وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَعْدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ
الصَّالِحِينَ

Maksudnya :

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata : “ Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), kerana sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. Berkatalah dia (Syuai' b) : “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua ankku ini atas dasra bahawa kamu bekerja dengannu lapatan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insyallah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik.”

Surah al-Qasas (28):26 -27

Firman Allah swt

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُ عَلَيْهِنَّ
وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ
فَأُوْهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Surah al-Talaq(65) : 6

Maksudnya :

“ Tempatkanlah mereka (para isteri) di makna kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati)mereka . Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka mnyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka akan upahnya...”

Surah al-Qasas (28) : 26

Daripada ayat al-Quran ini jelas menunjukkan istilah upah (*ujrah*) dinyatakan dalam al-Quran secara jelas. Jual beli manfaat juga termasuk dalam istilah *ijārah* kerana Allah swt telah membenarkan jual beli perkhidmatan seperti yang dilakukan oleh Nabi Syu'ib kepada Nabi Musa Alaihisalam

b.) Dalil Sunnah

Beberapa hadis telah menjadi sandaran kepada pensyarian *ijārah*. Ini berdasarkan kepada hadis semasa peristiwa hijrah, daripada Saydatina Aisyah seperti berikut³⁸ :

عَنْ عَائِشَةَ فِي حَدِيثِ الْهَجْرَةِ قَالَتْ وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيْتًا , وَالْخَرِيْتُ الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ قُرَيْشٍ وَأَمْنَاهُ , فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاْحِلَيْتَهُمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ ثُورٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ فَأَتَاهُمَا بِرَاْحِلَيْتِهِمَا صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلَاثٍ فَارْتَحَلَا

Bermaksud : *Daripada Aisyah dalam sebuah hadis hijrah telah berkata : Nabi S.A.W dan Abu Bakar telah mengupah seorang lelaki dari bani ad-dil sebagai penunjuk jalan yang mahir beragama kafir quraisyh yang boleh dipercayai. Kedua mereka (Rasulullah dan Abu bakar) membayar upah kepadanya dan menunggunya*

³⁸ Muhammad Bin ‘Ali Bin Muhammad al-Syaukānī (2000), *Nail al-Auṭār min Asrār Muntahā al-Akhbar*, No. Hadith 2365/1. Beirut : Dār Ibnu Hazm, h. 1124.

di gua thur selepas tiga malam. Maka dia telah membawa keduanya berhijrah pada pagi malam yang ketiga.

Hadis dari Suwaid juga merupakan dalil yang kuat tentang harusnya mengambil upah

39.

وَعَنْ سُؤَيْدِ بْنِ قَيْسٍ قَالَ : حَلَبْتُ أَنَا وَمَخْرَمَةُ الْعَبْدِيِّ بَرًّا مِنْ هَجْرٍ فَأَتَيْنَاهُ مَكَّةَ
فَجَاءَنَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَمْشِي فَسَأَوْنَا سِرَاوِيلَ فَبِعْنَاهُ وَنَمَّ رَجُلٌ
يَزِنُ بِالْأَجْرِ فَقَالَ لَهُ زِنْ وَارْحُحْ

Bermaksud : *Dari Suwaid bin Qais telah berkata :aku dan makhramah al-abdi telah mendapatkan baju dari bandar hajar maka kami bawakannya kepada rasulullah dan kami timbangkannya serta kami jualkannya . Bagi menimbang, kami telah mengupah dari seorang lelaki. Maka rasulullah berkata: timbanglah ia dan betullah tindakan itu.*

Hadis-hadis ini dan yang selainnya dari hadis-hadis *ṣaḥīh* mengenai bab ini menunjukkan atas keharusan *ijārah*.

c.) Dalil Ijma'

Ahli ilmu di setiap zaman dan tempat telah memperakukan keharusan ijarah, seperti kata Ibnu al-Munzir : “*Ijārah* adalah harus menurut kitab Allah, hadis-hadis yang sahih dari Nabi SAW dan ia telah disepakatikan oleh semua Ulama’ ummah dan itulah yang telah dapat kami hafaz dari perkataan mereka”⁴⁰.

3.6.4 RUKUN-RUKUN IJĀRAH

Istilah rukun itu sendiri mempunyai pandangan yang berbeza oleh para *fuqaha*’. Mazhab hanafi menakrifkan rukun sebagai; sekiranya jujuk tersebut pada sesuatu itu tiada, maka sesuatu hukum atau perkara itu tidak wujud. Manakala selain daripada

³⁹ Ibid, No. Hadith 2367/3, h.1125.

⁴⁰ Mahyuddin an-Nawawi (t.t), *al-Ṭab’atul wāḥidatul kāmilah min kitābil majmu’ syarhi muḥadḥab lisyir* *āzī*, j.15. Jeddah : maktabah irsyhad, h.253

mazhab Hanafi menakrifkan rukun sebagai perkara yang mesti bagi kewujudan sesuatu samaada ia adalah satu jujuk daripadanya ataupun tidak⁴¹.

Rentetan daripada perbezaan pandangan itu, para fuqaha' Hanafi berpendapat bahawa kontrak (aqad) sewaan (*ijārah*) hanya mempunyai satu rukun sahaja, iaitu ijab dan qabul (*ṣiġhah*) sahaja⁴². Selain daripada fuqaha' Hanafi, amnya rukun *ijārah* terdiri daripada pihak yang berkontrak ('*aqidāni*), barang yang dikontrak (*ma'qūdāni*) dan *ṣiġhah* (ijab dan qabul)⁴³. Dalam mazhab Syafi'i rukun ijarah ada empat iaitu pertama, penyewa dan pemilik aset. Kedua, *ṣiġhah* ijab dan qabul. Ketiga, manfaat dari sewaan dan ke-empat harga sewaan⁴⁴. Secara khusus, *ijārah* mempunyai enam rukun; iaitu penyewa dan pemegang aset sewaan, ijab (tawaran kontrak) dan qabul (penerimaan kontrak), manfaat dari sewaan dan harga sewaan⁴⁵.

3.6.4 (a.) Rukun Ijarah Pertama : Penyewa dan Pemilik Aset Sewaan

Disyaratkan kepada kedua-dua pihak yang berkontrak dalam *ijārah* mesti mempunyai kelayakan (*ah-ahliyyah*) dalam jual beli. Orang gila, kanak-kanak yang belum *mumaiyiz* dan orang yang muflis tidak layak untuk melakukan kontrak *ijārah* kerana mereka sudah hilang kelayakan berjual-beli⁴⁶.

Begitu juga dengan kontrak sewaan, sekiranya kedua-dua belah pihak tidak redha dengan perjanjian yang dibuat, kontrak tersebut adalah tidak sah. Namun bagaimana pula dengan orang yang dipaksa untuk membuat kontrak sewaan. Ulama'

⁴¹ 'Abdur Rahman Mohamed Mohamed Abd Qadir (1993), *op.cit.*, h.31.

⁴² Ibnu 'Abidin al-Syāmi (1982), *Hāshiah Ibnu 'Abidin 'Alā Dur al-Mukhtar*, Pakistan : Maktabah Rasyidiah, j.5, h.3

⁴³ Abi Abdullah Muhammad bin Abdul Rahman al-Maghribi Al-Ma'ruf bil Khattab (1978), *Mawāhibul jalīl lisyarhi mukhtasar khalīl*, Beirut : Darul Fikr, j.5, h.389-392

⁴⁴ Muṣṭafa Bugha (2000), *al-Fiqhul Manhājī 'Ala Mazhab al-Imām as- Syāfi'i*. Damsyik : Darul Qalam, h.123

⁴⁵ Abdul Rahman Muhd Muhd Abdul Qadir (1993), *op.cit.*, h.32

⁴⁶ Muṣṭafa Bugha et.al (2000), *op.cit.*, h.123

telah bersepakat bahawa urusan penyewa dan pemberi sewa yang dipaksa adalah tidak sah. Tetapi, sekiranya paksaan yang dibuat secara hak, maka ia tidak batal. Contohnya, seorang suami yang dipaksa untuk menyewa rumah untuk tempat berlindung mereka suami-isteri. Begitu juga dengan urusan sewaan yang dilakukan secara lalai, dalam keadaan mabuk dan tersalah (tidak sengaja). Kebanyakan ulama *jumhur* berpendapat bahawa ia tidak sah kerana mereka tidak menyedari apa yang mereka lakukan⁴⁷.

Para fuqaha' berselisih pandangan pada sewaan yang melibatkan orang Islam dan bukan Islam (kafir). Apabila orang bukan Islam memberi upah atau memberi sewa kepada orang Islam, satu pekerjaan atau perkhidmatan yang dibawah tanggungan orang islam seperti orang kafir memberi upah kepada orang Islam untuk menjahit baju. Maka, sewaan itu adalah sah dan diharuskan seperti yang disepakati oleh para fuqaha' kerana pekerjaan tersebut diurus dan diselia dibawah kuasanya. Keharusan ini berdasarkan seperti mana yang diriwayatkan oleh Saydina 'Ali yang mengambil upah daripada orang kafir untuk menyiram tanaman dengan bayaran tamar dan Rasulullah mengetahuinya serta baginda tidak membantah: Ini menunjukkan bahawa mengambil upah dari orang kafir adalah sah⁴⁸.

Apabila orang kafir memberi upah atau sewa kepada orang Islam dengan pekerjaan yang dikawal selia oleh orang kafir seperti perkhidmatan di rumah orang kafir sebagai pembantu rumah atau bekerja ditempat perniagaannya sebagai pembantu, *fuqaha' hanafi* dan *hanbali* berpendapat bahawa sewaan sedemikian adalah sah dan tidak makruh kerana ia tidak disyaratkan di dalam kontrak sewaan, syarat Islam. Mereka berhujah bahawa sewaan tersebut adalah sama sepertimana dalam tukaran jual-

⁴⁷ Abdur Rahman Mohamed Mohamed Abd Qadir (1993), op.cit.,41

⁴⁸ Ibid, h. 46

beli yang lain. Tidak wujud bentuk penghinaan atau merendah-rendahkan maruah orang Islam⁴⁹. Tetapi, fuqaha' bersepakat bahawa sekiranya orang Islam mengambil upah seperti menjadi pembantu rumah yang menyediakan makanan dan pakaian yang menyebabkan dirinya terkongkong dibawah kuasa orang kafir maka upah dan perkhidmatan tersebut adalah tidak sah⁵⁰.

Secara kesimpulannya bahawa kontrak sewaan yang diamalkan dalam **Şukūk Ijārah** hendaklah dilaksanakan oleh pihak yang cukup keahliannya dalam syara', tidak dipaksa dan sekiranya melibatkan orang kafir dan orang islam, maka ianya sah dalam **Şukūk Ijārah** kerana ia tidak melibatkan perkhidmatan seliaan. Bahkan ia hanya melibatkan perkhidmatan kewangan yang boleh menguntungkan kedua belah pihak.

3.6.4 (b.) Rukun Ijarah Yang Kedua : Sighah (Lafaz kontrak dan terma : Ijab dan Qabul)

Sighah dalam bahasa Arab bermaksud bentuk. Pada istilah syara' ialah apa yang keluar daripada penyewa dan pemilik barangan sewaan. Sama ada dilafaz, ditulis, diisyarat dan berlakunya *mu'āḩah* (perbuatan tukar menukar) yang menandakan keredhaan dalam perjanjian jual-beli⁵¹. Kesemua *fuqaha'* bersepakat bahawa kontrak sewaan (*ijarah*) tidak akan terjadi kecuali dengan *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah penawaran kontrak dan *qabul* adalah penerimaan kontrak secara redha oleh kedua-dua belah pihak⁵².

⁴⁹ *Ibid.*, h.51

⁵⁰ *Ibid.*, h.52

⁵¹ *Ibid.*, h.55

⁵² *Ibid.*, h.56

Cara mematerai perjanjian kontrak sewaan boleh dilakukan dengan beberapa cara diantaranya ialah : perkataan (lafaz), tulisan, isyarat dan *mu'āṭah* (perbuatan tukar menukar)⁵³. *Ijārah* dikira sah apabila dilafazkan melalui **perkataan**. Contohnya, pemberi sewa melafazkan “aku sewa kepada engkau dan penyewa menjawab aku terima atau aku sewa kepada engkau rumah ini dengan tempoh sedemikian dan dengan harga sedemikian dan dijawab oleh penyewa aku terima sewaan tersebut”⁵⁴. Para fuqaha’ menjelaskan bahawa cara melafazkan ijab dan qabul dalam kontrak *ijārah* adalah cara yang terkuat dan yang terutama untuk mengesahkan transaksi tersebut tetapi pada hari ini, kesemua transaksi perlu ditulis bagi mengelakkan perselisihan faham.

Ijab dan *qabul* juga boleh berlaku melalui tulisan. Iaitu lafaz persetujuan tersebut ditulis sebagai tanda persetujuan bagi meneruskan urusan sebagai ganti kepada perkataan. Tetapi, Ibnu Hazmi berpendapat bahawa kontrak sewaan dengan tulisan semata-mata tidak akan terjadi bagi orang yang mampu melafazkan kontrak⁵⁵.

Kontrak sewaan atau ijarah boleh dilaksanakan dengan **isyarat** tetapi para *fuqaha’* hanya bersepakat dan bersetuju akan sahnya kontrak sewaan yang melalui isyarat sekiranya pemberi sewa atau penyewa itu bisu dan tidak mampu untuk menulis perkataan atau menyebut lafaz sewa tersebut⁵⁶.

Kontrak sewaan juga boleh berlaku melalui *mu'āṭah*. Ia adalah perbuatan tukar-menukar diantara penyewa dan pemberi sewa. Fuqaha’ berselisih pandangan pada keharusan *mu'āṭah*. Mazhab *maliki* dan *hanbali* berpendapat kontrak sewaan boleh

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*, h. 63

⁵⁶ *Ibid.*, h 65-66

berlaku dengan dengan *mu'āṭah* secara mutlak. Manakala fuqaha' Syafie berpendapat kontrak sewaan tidak akan terjadi dengan *mu'āṭah* secara mutlak⁵⁷.

Keempat-empat cara memeterai perjanjian sewaan di atas perlu menepati tiga syarat. Pertama, ijab dan qabul hendaklah sama. Sekiranya seseorang berkata aku sewakan rumah ini dengan RM100 sebulan dan penyewa menjawab aku terima sewaannya dengan RM90, maka perjanjian tersebut tidak sah kerana ijab dan qabulnya tidak sama. Kedua, hendaklah ijab dan qabul berlaku dalam satu majlis tanpa ada pemisah antara keduanya. Ketiga, perjanjian sewaan tersebut tidak bergantung kepada syarat-syarat tertentu seperti sekiranya ada Zaid maka aku akan sewakan rumah itu⁵⁸.

3.6.4 (c). Rukun Ijarah Yang Ketiga : Manfaat (Barang yang Disewa) dan Bayaran Sewaan

1. Manfaat Sewaan

Manfaat adalah hasil yang dinikmati oleh si penyewa sebagai pertukaran dari bayaran sewa. Penyewa tidak memiliki barangan atau aset tetapi hanya memiliki manfaat daripada aset tersebut. Contohnya manfaat dari pendudukan tanah, penggunaan barangan, rumah dan lain-lain. Penyewa hanya boleh menggunakan aset dan tidak boleh mengubahsuai atau membina aset tanpa pengetahuan pemilik sewaan diatas barangan yang disewa seperti membina rumah diatas tanah yang disewa tanpa pengetahuan pemilik tanah⁵⁹. **Manfaat** yang sah dalam kontrak sewaan perlu memenuhi syarat-syarat tertentu, iaitu⁶⁰ :

1. Hendaklah manfaat tersebut boleh diguna dan diserahkan kepada penyewa.

⁵⁷ Ibid, h. 75

⁵⁸Mustafa Bugha (2000), *op.cit.*, 124

⁵⁹ Faizah Ismail (t.t), *al-Nadhariyah al-Fiqhiyah al-Asasih fi Mabāni Ahkām Mu'āmalah*. Kaherah : Dar al-Şahwah lil Nashri wa Tawzi', h.42

⁶⁰ 'Abd Rahman Mohamed Mohamed Abd Qadir (1993), *op.cit.*,h. 71-104

2. Manfaat tersebut hendaklah diketahui sifatnya, iaitu diketahui tempoh masa dan perkerjaan ataupun perkhidmatan yang disewa.
3. Manfaat tersebut boleh dinilai.
4. Manfaat sewaan hendaklah harus disisi syara'.
5. Apabila manfaat wujud tidak hilangnya ain atau barang yang disewa seperti
6. Manfaat tersebut hendaklah dikehendaki dan dihajati.
7. Tidak boleh menyewa sesuatu untuk mengambil hasil yang keluar darinya seperti menyewa kambing untuk mendapatkan susunya.
8. Hendaklah manfaat tersebut kembali kepada penyewa.

Barangan yang diharamkan oleh syara' tidak boleh disewa, seperti haram menyewakan bangunan atau rumah untuk tujuan pelacuran, perjudian dan kedai minuman keras. Barangan yang tidak kekal seperti makanan dan tidak boleh digunakan untuk sewaan. Begitu juga dengan wang kerana ia boleh menyebabkan riba⁶¹. Dalam konteks *Şukūk Ijārah*, manfaat boleh disekuriti seperti manfaat tempat tinggal dan manfaat menggunakan tanah asalkan aset dan tanah itu tidak musnah dan rosak.

2. Bayaran Sewaan

Sewa, *ujrah* atau *kira*' dalam kontrak ijarah (sewaan) adalah ganti yang diberikan oleh penyewa kepada pemberi sewa sebagai pertukaran kepada penggunaan manfaat barang yang disewa. Fuqaha' meluaskan perbincangan harga sewaan dalam tiga perbincangan iaitu, syarat yang wajib dipenuhi pada harga sewaan, kepastian berlakunya kontrak ijarah hanya dengan 'aqad atau tidak dan kewajiban mempercepatkan harga sewaan atau tidak⁶². Syarat yang wajib dipenuhi bagi harga sewaan itu ialah⁶³ :

1. Upah atau sewa perlu lah bersih.

⁶¹ Institute of Islamic Banking & Insurance (1995), *op.cit.*, h.139

⁶² Abdul Rahman Muhd Muhd Abdul Qadir (1993), *op.cit.*, h. 109-110

⁶³ *Ibid.*, h.75-104

2. Sewa hendaklah bermanfaat
3. Upah atau sewa tidak boleh perkara yang dilarang oleh syara'
4. Sewa tersebut mampu diserahkan kepada pemberi sewa
5. Sewa tersebut hendaklah di ketahui jumlahnya.
6. Hendaklah sewa tersebut hasil dari manfaat yang disewa.

Dalam konteks **Şukūk Ijārah** bayaran sewaan boleh ditentukan dengan dua cara. Pertama, bayaran sewaan tetap seperti tercatat di dalam propektus dan kedua, kadar sewaan disandarkan pada kadar terapung (*floating rate*) seperti kadar tawaran antara bank (*Interbank Offered Rate*) ditambah dengan kadar keuntungan contohnya KLIBOR + 0.25%⁶⁴.

3. Tempoh Sewaan

Fuqaha' telah bersepakat bahawa penyewa perlu membuat bayaran kepada pemberi sewa secepat mungkin apabila bersetuju dengan kontrak yang persetujui. Kecuali, sekiranya pemberi sewa bersetuju untuk menangguh bayaran sewaan tersebut. Begitu juga fuqaha' juga bersepakat bahawa pemberi sewa tidak akan mendapat bayaran sekiranya perkhidmatan yang dibekalkan tidak diberi atau tidak lengkap⁶⁵.

Secara umumnya fuqaha' bersepakat bahawa harga sewaan perlu dibayar secara segera sekiranya kontrak sewaan tersebut dibuat secara mutlak. Sekiranya di dalam kontrak sewaan ada menyatakan tarikh bayaran atau penangguhan pembayaran, maka harga sewaan boleh dibayar mengikut terma yang telah ditetapkan⁶⁶. Dalam kontrak *ijārah*, fuqaha telah menegaskan tempoh maksimum *ijārah* adalah tempoh maksimum hayat aset itu⁶⁷. Contohnya mungkin tempoh maksimum bagi kereta ialah 10-15 tahun. Dalam konteks **Şukūk Ijārah**, aset yang disewa seperti hartanah mempunyai jangkamasa

⁶⁴ Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions (2003), op.cit, h.306

⁶⁵ Abdul Rahman Muhd Muhd Abdul Qadir (1993), *op.cit.*, h.156-157

⁶⁶ Sulaiman al-Bujairimi (1995), *Bujairimi 'ala al-Khaṭīb*, j.3. Beirut : Dar al-Fikr, h.206.

⁶⁷ Abdul Rahman Muhd Muhd Abdul Qadir (1993), *op.cit.*, h. 171-172.

hayat aset yang lama dan ia boleh disewa dalam tempoh masa yang panjang. Dalam pasaran modal sekarang, *Ṣukūk Ijārah* mempunyai tempoh matang diantara 3-10 tahun.

3.6.5 JAMINAN DALAM TRANSAKSI *IJĀRAH*

Penyewa bertanggungjawab untuk menjaga aset ijarah dengan amanah kerana penyewa hanya memiliki manfaat aset dan bukannya aset. Oleh itu penyewa perlu menjaga amanah aset tersebut yang dimiliki oleh pemberi sewa dengan sebaik mungkin. Manakala pemberi sewa pula perlu memberikan perkhidmatan penjagaan terhadap aset sewaan (*ijārah*) dengan sebaik mungkin⁶⁸. Dalam konteks *Ṣukūk Ijārah*, pihak pemegang amanah yang dilantik iaitu pihak bank dan SPV dan akan memberikan perkhidmatan penjagaan aset dan menguruskan segala pembayaran sewaan dan pulangan modal kepada para pelabur.

3.6.6 PENAMATAN KONTRAK IJARAH

Kontrak ijarah boleh ditamatkan apabila berlakunya 6 perkara. Pertama, persetujuan kedua-dua pihak untuk menamatkan perjanjian *ijārah*. Kedua, penamatan perkhidmatan yang disewa. Ketiga, tamat tempoh sewaan. Keempat, aset *ijārah* musnah, kelima, kemampuan untuk menyerahkan bayaran sewaan dan subjek sewaan. Dan keenam, ketidakmampuan kedua-dua pihak untuk menikmati perkhidmatan.⁶⁹

3.7 KONSEP *IJĀRAH MUNTAHIYAH BI TAMLĪK*

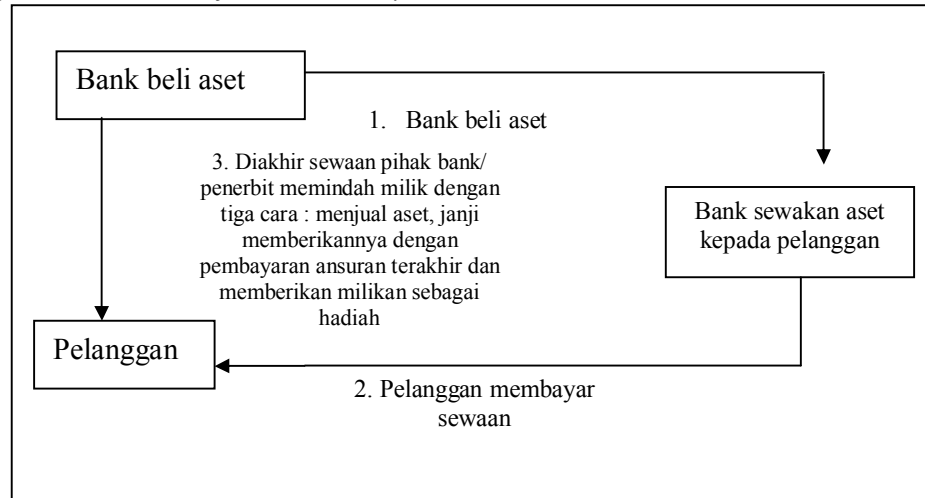
Konsep *ijārah muntahiya bitamlik* hampir sama dengan konsep *ijārah*. Bezanya ialah pemberi sewa (pemilik aset) berjanji untuk memindahkannya kepada penyewa diakhir tempoh sewaan melalui tiga cara. Pertama, janji untuk menjual aset tersebut kepada penyewa pada harga pasaran atau pada harga yang sama nilai sewaan.

⁶⁸ Wahbah al-Zuhaili (1995), *op.cit.*, h.770-774

⁶⁹ Mustafā bugha (2000), *op.cit.*, h.139-140

Kedua, janji untuk memberikan aset kepada penyewa sebagai hadiah. Ketiga, janji untuk memberikannya kepada penyewa sebagai hadiah apabila sampai tempoh ansuran terakhir⁷⁰.

Rajah 3.2: Struktur *Ijārah Muntahiya Bi Tamlik*



Sumber : Asnul Hadi Bin Yeop Aziz (2001), “Debt Financing” (Kertas Kerja Seminar In House Training For Islamic Banking & Finance di Suruhanjaya Sekuriti, 25 Okt 2001)

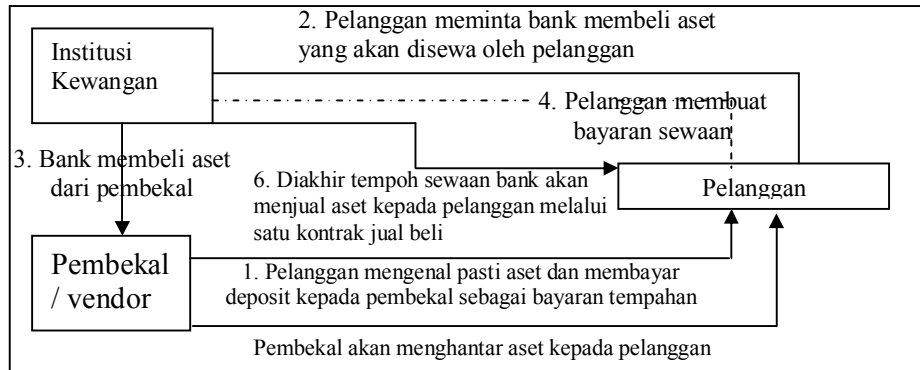
3.8 KONSEP *IJĀRAH THUMMAL BAY* ‘

Konsep *Ijārah Thummal Bay* ‘ adalah apabila individu atau syarikat menjual asetnya sendiri kepada pihak lain dan kembali menyewa aset yang dijual itu untuk dirinya sendiri. Walau bagaimanapun kedua-dua aqad jual dan sewa itu tidak boleh disyaratkan diantara satu sama lain. Contohnya tidak boleh disyaratkan aqad jual untuk menyewakannya semula kepada dirinya⁷¹.

⁷⁰ Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions (2003), *op.cit.*, h. 146

⁷¹ Accounting and Auditing Organisation For Islamic Financial Institutions (2002), *op.cit.*, h.276

Rajah 3.3 : Struktur *Ijārah Thummal Bay'*



Sumber : Razali Ramli (2007), *Islamic Hire-Purchase (Ijarah Thumma al-Bai' (AITAB) The Hand Book*. K.L : IBFIM

3.9 APLIKASI SEWAAN ISLAM DALAM KEWANGAN ISLAM MODEN

Dalam kewangan Islam moden, pelanggan bertindak sebagai penyewa dan pihak bank sebagai pemberi sewa. Pelanggan dan pihak bank perlu mendapatkan aset Ijarah terlebih dahulu. Ia boleh didapati samada daripada pihak bank, dimana bank membeli aset tersebut dari pihak ketiga atau didapati daripada pelanggan dimana pihak bank membeli aset tersebut daripada pelanggan. Perjanjian jual-beli aset *ijārah* daripada pelanggan tidak boleh disyaratkan dalam perjanjian sewaan. Kemudian, aset tersebut disewakan kepada pihak pelanggan dengan bayaran dan tempoh yang telah ditetapkan oleh kedua-dua pihak. Pihak bank boleh mengambil wang pendahuluan sewa bagi mengelakkan pelanggan memungkir janji untuk menyewa aset⁷².

Sekiranya pihak bank mewakili pihak ketiga katakan orang ramai. Maka, aset *ijārah* tersebut dipecahkan dalam bentuk syer dan orang ramai yang memiliki aset tersebut menerima pemilikan aset dan sewaan dalam bentuk syer masing-masing. Pemilik aset perlu bertanggungjawab di atas aset yang mereka miliki seperti penyelenggaraan aset kerana penyewa hanya menggunakannya dan bukan memiliki aset tersebut. Bagi tujuan itu, pemilik aset perlu mengambil insurans sekiranya berlaku kerosakan pada aset. Bagi penyewa pula, mereka bertanggungjawab menjaga barangan

⁷² *Ibid.*, h. 139.

supaya tidak rosak. Sekiranya barangan itu rosak yang disengajakan oleh penyewa, maka mereka perlu bertanggungjawab diatas kerosakan itu⁷³.

Aset *ijārah* mestilah yang dibenarkan oleh syara'. Aset yang digunakan bagi tujuan pelacuran, perjudian, kedai arak dan lain-lain yang diharamkan adalah tidak sah untuk sewaan⁷⁴.

Bayaran sewaan boleh dibuat secara tunai dan hendaklah ditentukan jumlahnya terlebih dahulu. Pembayaran juga boleh dibayar secara ansuran mengikut jadual berkala, samada pada kadar tetap atau kadar yang berubah-ubah. Sekiranya dibayar pada kadar berubah-ubah, bayaran sewaan pertama perlu ditentukan dan dibayar. Bayaran seterusnya dibenarkan untuk disandarkan pada satu nilai yang menjadi kayu ukur. Pengiraannya hendaklah jelas dan sekurang-kurangnya mempunyai nilai siling atau minimum atau maksimum⁷⁵.

Pembayaran sewa boleh dibahagi oleh penyewa kepada dua bahagian. Pertama, bayaran yang mewakili pemilik aset *ijārah* bagi kos insuran dan lain-lain. Kedua, bayaran pendahuluan sewaan yang dibayar kepada pemilik aset⁷⁶.

3.9.1 KEPUTUSAN MAJLIS PENASIHAT SYARI'AH MALAYSIA TERHADAP SEWAAN KEWANGAN

Di Malaysia, MPS dalam mesyuarat ke -14 pada 7 mei 1998 memutuskan bahawa bayaran sewa atas pembiayaan sewa kewangan (*Financial Leasing*) dan pajakan operasi (*Operating Lease*) tanpa unsur penalti adalah selaras dengan prinsip syariah⁷⁷.

⁷³ *Ibid.*, h. 139-140

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ *Ibid.*

Dalam sistem sewaan operasi dan sewaan kewangan konvensional kadar penalti kerana kelewatan membayar adalah tinggi atas bayaran tertangguh. Dalam *mu'āmalah* Islam *ijārah thummal bay'* dan *ijārah muntahiyah bitamlik* adalah serupa dengan pajakan kewangan, namun ia berbeza apabila ia tidak dibenarkan mengambil penalti atas kelewatan pembayaran sewaan⁷⁸.

Walau pun begitu selaras dengan isu bayaran penalti atas kelewatan membayar sewa pada yang telah ditetapkan dalam pjakan kewangan dan pajakan operasi MPS dalam mesyuarat ke -20 pada 14 Julai 1999 telah bersetuju untuk menerima pakai keputusan MPS Bank Negara Malaysia. Iaitu membenarkan hanya satu peratus sahaja kadar penalti yang boleh dikenakan bagi kelewatan membayar dan pengiraan amaun penalti buka berdasarkan nilai kompaun⁷⁹.

3.10 PROSES PENERBITAN ŞUKŪK IJĀRAH

Şukūk Ijārah diterbitkan oleh syarikat dan kerajaan bagi mendapatkan dana dari orang ramai. Bagi menerbitkannya, pihak-pihak yang terlibat ialah, pertama, penerbit yang ingin mendapatkan dana melalui sijil pelaburan (*şukūk*) daripada orang ramai. Penerbit mungkin individu atau syarikat atau kerajaan yang dikenali sebagai pemilik asal aset (*originator*). Kedua, agen penerbit iaitu orang tengah yang menguruskan proses terbitan tersebut yang bertindak mewakili penerbit asal, biasanya dikenali sebagai SPV. Ketiga, pengurus terbitan iaitu yang bertindak mewakili pelanggan bagi melaksanakan kontrak jual-beli dan sewaan. Keempat, pihak yang bertanggungjawab menguruskan apa-apa pembayaran kepada pemegang sijil. Kelima, pengurus pelaburan

⁷⁷ Suruhanjaya Sekuriti (2006), *Keputusan Majlis Penasihat Syariah Suruhanjaya Sekuriti*. K.L : Suruhanjaya Sekuriti, h.99-101

⁷⁸ *Ibid.*, h.100

⁷⁹ *Ibid.*, h.101

yang dilantik oleh penerbit bagi menguruskan operasi pelaburan seperti yang tercatat dalam propektus. Ke-enam, pemegang amanah pelaburan, iaitu institusi kewangan yang bertindak sebagai orang tengah yang melindungi kepentingan pemegang sijil (*ṣukūk*) dan mengawasi prestasi institusi yang menerbitkan sukuk. Keenam-enam pihak di atas bertanggungjawab dalam penerbitan *Ṣukūk Ijārah* ⁸⁰.

Proses penerbitan *Ṣukūk Ijārah* dilakukan melalui tiga fasa. Fasa pertama, ialah menyediakan aset dan mengeluarkan sijil pelaburan atau *ṣukūk*. Fasa kedua, ialah proses menyediakan perkhidmatan kepada pelabur yang membeli *ṣukūk*. Manakala fasa ketiga, ialah proses penebusan *ṣukūk* kepada pelabur. Fasa-fasa tersebut mempunyai proses-proses tertentu yang perlu dipatuhi dan diketahui oleh setiap penerbit dan pelabur⁸¹.

3.10.1 FASA PERTAMA : MENYEDIAKAN ASET PENDASAR BERASASKAN KONTRAK *IJĀRAH* DAN MENERBITKANNYA DALAM BENTUK SIJIL PELABURAN.

a.) Menyediakan Aset Pendasar

Bagi menerbitkan *Ṣukūk Ijārah*, pihak yang ingin mendapatkan dana yang dikenali sebagai penerbit hendaklah mengenal pasti aset yang boleh disewakan kepada pihak yang berminat. Aset tersebut samada yang telah dimiliki (sedia ada) ataupun aset yang akan dibeli bagi tujuan sewaan. Aset tersebut perlu diisytiharkan dan hendaklah menepati rukun *ijārah* iaitu wujudnya aset sewaan atau perkhidmatan yang hendak ditawarkan kepada pelanggan. Ia hendaklah mempunyai manfaat kepada pengguna dan layak untuk dijual beli seperti tanah, bangunan dan sebagainya. Aset yang dikenal pasti akan dijual kepada sebuah syarikat bertujuan khas (SPV). SPV yang mewakili pihak

⁸⁰ AAFOI (2003), *Standart Shariah 2003*, Bahrain:OAAFOI, h. 312.

⁸¹ Wan Abdul Rahim Wan Kamil (2005), "The Challenges of Securitization for Islamic Financial Institutions" (kertas kerja dalam seminar Islamic Bonds, Sukuk & Securitization, 6-7 September 2005 : K.L), h. 16

penerbit tersebut akan mengeluarkan sijil pembelian aset yang akan dibahagikan kepada unit-unit untuk dijual kepada pelabur. Pelabur akan memiliki hak keatas aset tadi dan wang pembelian sijil itu akan dibayar kepada penerbit dan penerbit boleh menggunakan dana tersebut bagi tujuan projek pembangunan yang dibenarkan oleh syariah Islam.⁸².

b.) Mengenal pasti Syarikat Bertujuan Khas (SPV)

Setelah pelabur memiliki aset, sebuah syarikat bertujuan khas (SPV) akan dilantik untuk menguruskan aset tersebut dengan menyewakannya semula kepada penerbit (syarikat yang ingin mendapatkan dana)⁸³. SPV ialah sebuah entiti yang asing dan berlainan dari penerbit yang bertindak membantu pelabur menguruskan asetnya. SPV akan mengeluarkan *Şukūk Ijārah* yang terkandung di dalamnya hak-hak pemilikan dan aliran tunai dari hasil sewaan. Pelabur akan menikmati pendapatan tetap dari sewaan tersebut⁸⁴.

3.10.2 FASA KEDUA : PROSES MENYEDIAKAN PERKHIDMATAN KEPADA PELABUR YANG MEMBELI SIJIL ATAU SUKUK

a.) Pemindahan Pemilikan Aset Kepada Penerbit

Oleh kerana *Şukūk Ijārah* distruktur dibawah prinsip syari'ah. Semestinya pemilikan perlu dinyatakan dengan jelas bagi mengelakkan *gharar*. Walaupun begitu, pemindahan pemilikan aset kepada penerbit boleh dilakukan walaupun nama pembeli tidak di daftarkan secara rasmi dalam sijil tersebut. Untuk mengelakkan *gharar*, dokumen pemilikan perlu bagi pemindahan pemilikan aset kepada penerbit⁸⁵.

⁸² Nathif J.Adam & AbdulKader Thomas (2005),*op.cit*, h. 66

⁸³ Wan Abdul Rahim Kamil (2005), "The Challenges of Securitization for Islamic Financial Institutions"(Kertas kerja dalam seminar Islamic Bonds, Sukuk & Securitization, 6-7 September 2005 : K.L), h.14

⁸⁴ Nathif J.Adam & AbdulKader Thomas (2005), *op.cit.*,h. 70.

⁸⁵ *Ibid.*, h. 73.

b) Penyediaan Perjanjian

Kebanyakan *Ṣukūk Ijārah* pada masa kini perlu menyediakan dua dokumen perjanjian yang berlainan iaitu perjanjian sewa atau sewa semula dan perjanjian jual beli aset. Kedua-dua dokumen tersebut perlu berasingan agar tidak berlakunya perkara yang dilarang oleh syara' iaitu kontrak bersyarat. Ini kerana perjanjian jual beli kemudian menyewa aset tersebut dalam satu kontrak tidak dibenarkan oleh syara'. Ramai para fuqaha' tidak membenarkan kontrak seperti ini berlaku kerana terdapatnya hilah bagi mendapatkan pinjaman dan bukannya bertujuan untuk jual beli⁸⁶.

Tanggungjawab penyewa dan pemberi sewa turut dimuatkan dalam perjanjian bagi penerbitan *Ṣukūk Ijārah*. Tuan sewa adalah pemegang amanah yang bertindak bagi pihak pelabur bertanggungjawab menjaga dan menguruskan aset sekiranya terdapat kerosakan dan sebagainya. Penyewa pula bertanggungjawab untuk melunaskan bayaran sewa. Namun bagi mengurangkan risiko pengambilan insurans perlu bagi menangani masalah-masalah yang berlaku pada aset⁸⁷.

Harga sewaan turut dimasukkan dalam dokumen perjanjian. Harga sewaan boleh ditentukan melalui dua jenis sewaan. Samada sewaan kadar tetap atau kadar yang berubah. Bagi kadar sewaan yang berubah ia dinyatakan dalam perjanjian utama berasaskan satu aras tanda yang boleh berubah seperti kadar LIBOR dan KLIBOR⁸⁸.

c.) Proses Penarafan (Rating)

Bagi meningkatkan kadar sekuriti dan keselamatan sijil atau sesuatu *ṣak*. Setiap *ṣukūk* perlu diberi penarafan (*credit rate*) berdasarkan standard ciri-ciri keselamatan yang dimiliki. Biasanya sekiranya apabila satu-satu *ṣukūk* tersebut tidak mempunyai

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ *Ibid.*

standart kadarnya sendiri peserta pasaran akan meminta pihak ketiga untuk menanggung bersama sekuriti tersebut. Iaitu pihak penerbit akan membayar penjamin yang ingin menjamin sekuriti tersebut. Proses penarafan juga boleh dilakukan apabila proses pembayaran hasil sewaan kepada pemegang amanah yang akan diagihkan kepada pelabur dibuat. Sekiranya pembayaran dibuat ia akan menambahkan mata pengedaran kepada yang lebih kukuh⁸⁹.

3.10.3 FASA KETIGA : PROSES PENEBUSAN *ŞUKŪK* KEPADA PELABUR

a.) Proses Pembelian dan Pengambilalihan

Proses pembelian dan pengambilalihan aset pada tempoh matang tidak boleh dilakukan sepanjang tempoh perjanjian sewaan. Walaubagaimanapun kontrak pembelian dan pengambilalihan semula aset boleh dilakukan dengan menangani perjanjian jual beli sementara yang akan diaktifkan pada masa hadapan. Perjanjian tersebut hanya dilaksanakan pada tempoh akan datang dan perjanjian tersebut bukanlah bermaksud pengambilalihan sepenuhnya. Ia bukan kontrak sebenar dan ia hanya pengikat bagi tujuan pengambilalihan dimana pihak lain mempunyai opsiyen samada jual beli tersebut dilakukan atau pun tidak. Untuk tujuan tersebut satu dokumen akan ditangani apabila tempoh matang dan perjanjian sementara yang dilakukan sebelumnya akan diaktifkan⁹⁰.

3.11 PROSES PENERBITAN *ŞUKŪK* IJĀRAH DI MALAYSIA

Sebuah syarikat atau organisasi yang ingin mengumpul dana modal boleh membuat pilihan samada memperolehnya dari penerbitan saham atau pun *şukŭk*. Selain daripada proses menyediakan aset pendasar berasaskan kontrak *ijārah*, mengenal pasti

⁸⁹ *Ibid.*, h. 77.

⁹⁰ *Ibid.*, h. 75.

penerbit dan SPV, pemindahan pemilikan aset kepada penerbit, penyediaan perjanjian, proses pembelian dan pengambilalihan serta proses penarafan, sebuah syarikat yang ingin menerbitkan *sukūk* di Malaysia perlu merujuk dan memohon kepada Suruhanjaya Sekuriti bagi kelulusan penerbitan *sukūk*. Bagi tujuan penerbitan, Suruhanjaya Sekuriti telah mengeluarkan panduan penerbitan sekuriti Islam. Garis panduan adalah seperti berikut⁹¹ :

3.11.1 MEMATUHI AKTA SEKURITI

Bagi menerbitkan *sukūk*, penerbit perlu mematuhi Syeksen 32 Akta Sekuriti 1993 dan juga mematuhi garis panduan yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti. Diantaranya ialah penerbit perlu mengemukakan dan mengamalkan prinsip syariah yang diluluskan oleh Suruhanjaya Sekuriti dalam setiap permohonan mereka bagi menerbitkan sekuriti Islam atau *sukūk*. Bagi kelulusan penerbitan, proposal penerbitan *sukūk* perlu dikemukakan oleh pihak bank perdagangan dan bank saudagar⁹².

3.11.2 MENYEDIAKAN DOKUMEN DAN PROPOSAL

Setelah pihak penerbit memahami garis panduan dan akta-akta berkaitan dengan penerbitan sekuriti Islam atau *sukūk*, penerbit perlu menyediakan dokumen-dokumen untuk kelulusan. Diantara dokumen-dokumen yang perlu dihantar ialah :

a.) Maklumat Syarikat dan Struktur Terbitan⁹³

1. Maklumat syarikat penerbit dan profil ahli lembaga pengarah
2. Keterangan transaksi dan struktur sekuriti yang ingin diterbitkan
3. Kegunaan dana yang diterbitkan secara lengkap
4. Kelulusan tertentu dari penasihat syari'ah

⁹¹ Suruhanjaya Sekuriti, "Guidelines On The Offering Of Islamic Securities", http://www.sc.com.my/eng/html/bondmkt/guidelines-islamic_PDF.pdf, 17 Disember 2008, h.1 (lihat lampiran A)

⁹² *Ibid.*

⁹³ *Ibid.*, h. A-5 (Lihat Lampiran B)

5. Bagi terbitan sekuriti yang ingin membayar hutang pembiayaan yang lain perlu mengemukakan maklumat pembiayaan hutang semasa.
6. Maklumat yang berkaitan dengan terbitan yang dikemukakan.
7. Nama, telefon dan no fax pegawai penasihat kewangan bagi terbitan perlu dikemukakan.

b.) Terma dan Syarat proposal

Terma dan syarat utama perlulah di tulis nama pihak yang terlibat dalam transaksi yang dicadangkan. Pihak tersebut ialah syarikat asal (*originator*), peniaga utama (*principle dealer*), penyelaras kewangan, peguam, penasihat kewangan, penasihat teknikal, penjamin, nama agen yang menguruskan kemudahan. Dalam terma dan syarat proposal juga perlu disertakan nama penasihat syariah, agen pembayaran dan laporan akauntan bagi tahun kewangan semasa. Bagi menstruktur terbitan sekuriti Islam, perlu juga dinyatakan prinsip Islam yang diguna pakai, keterangan kemudahan, saiz dan jumlah terbitan dalam nilai Ringgit Malaysia, harga terbitan, tempoh matang terbitan, pembayaran kupon atau keuntungan sehingga tempoh matang, kegunaan terbitan, penarafan dari syarikat penarafan (*Rating Company*), cara terbitan, had jual beli, langganan minimum, aset yang digunakan bagi tujuan terbitan, harga atau sewaan bagi aset yang dijual beli, jaminan dan waranti, pengakuan penerbit dan penasihat utama serta penyata akaun yang terkini yang telah diaudit⁹⁴

c.) Maklumat yang dihantar Selepas Pra Lulus Suruhanjaya Sekuriti

Bagi kelulusan satu-satu terbitan penerbit perlu menghantar maklumat tentang saiz terbitan, cara terbitan sama melalui tender atau jualan atas kaunter atau melalui sistem FAST⁹⁵. Maklumat langganan minimum bagi terbitan, tempoh matang, harga sebenar dan kadar keuntungan atau sewaan juga perlu dihantar ke suruhanjaya sekuriti

⁹⁴ *Ibid.*, h.A-6 – A-9 (Lihat Lampiran C).

⁹⁵ *Fully Automated for Tendering System* (Sistem Tender Automatik)

bagi tujuan kelulusan. Maklumat tentang aset dan jenis aset serta terma dan syarat utama transaksi yang dilakukan juga perlu dihantar. Selain daripada itu, maklumat latar belakang syarikat dan SPV perlu dinyatakan seperti nama penerbit, alamat, No pendaftaran syarikat, Tarikh penubuhan, Status syarikat, Aktiviti utama, Ahli lembaga pengarah, struktur pegangan saham, modal berbayar⁹⁶

Menurut En. Wan Rahim Bin Kamil⁹⁷, garis panduan ini digunakan bagi kelulusan dan penyeliaan **Şukūk Ijārah** di Malaysia. Sekiranya Sukuk Ijarah distruktur menurut standart dan garis panduan yang dikeluarkan oleh AOOFI maka ia diterima pakai seperti prinsip *ijārah mauşūfah fī zimmah* yang dipersetujui oleh AOOFI. Menurut beliau, bagi struktur **Şukūk Ijārah** kedua-dua garis panduan ini tidak bersalahan antara satu sama lain.

3.12 KESIMPULAN

Dalam **Şukūk Ijārah** beberapa konsep muamalah Islam digunakan. Diantaranya ialah konsep *ijārah* yang diharuskan oleh syara'. Pada masa kini, konsep ijarah telah berkembang kepada *al-Ijārah muntahiyah bi tamlik* yang hampir kepada konsep sewaan kewangan konvensional (financial leasing). Bezanya adalah dalam kontrak *ijārah* penalti kelewatan pembayaran yang ditetapkan hanyalah 1% sahaja. Sedangkan dalam sistem konvensional kiraan lewat adalah dikira seperti kiraan faedah diatas baki tertunggak.

Kesimpulannya, **Şukūk Ijārah** adalah dokumen yang mewakili aset yang disewakan. Pemegang sijil berhak mendapat aliran tunai dari hasil sewaan tersebut.

⁹⁶ *Ibid.*, h. A-5.

⁹⁷ Temubual melalui telefon dengan En. Wan Rahim Bin Kamil pada 18 Mac 2009, jam 10.00 pagi (Beliau merupakan pegawai di Jabatan Pasaran Modal Islam, Suruhanjaya Sekuriti)

Kontrak yang ada dalam sukuk tersebut boleh dilakukan sama ada berasaskan kontrak *ijārah*, *ijārah bi muntahiyah bitamlīk* dan *ijārah thummal bay'*.