

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dinamika tatanan Islam masing-masing individu saling melengkapi sebab Islam memandang kehidupan sebagai satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan serta memandang seseorang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam kehidupan masyarakat. Ajaran Islam yang dibawa oleh Rasulullah SAW memiliki keunikan tersendiri, secara faktual dan memberikan *comprehensive guidance* (petunjuk yang lengkap) yang mencakup seluruh aspek kehidupan baik ritual maupun sosial dan juga bersifat universal yang dapat diterapkan setiap waktu sampai hari akhir. Keuniversalan ini nampak jelas terutama dalam bidang muamalah bukan hanya luas dan fleksibel, bahkan memberikan *special treatment* bagi muslim dan tidak membedakan dari non muslim akan selalu mengutamakan azas kemaslahatan umat¹.

Islam mengajarkan agar dalam hidup bermasyarakat dapat ditegakkan nilai-nilai keadilan dan dihindarkan terjadinya penindasan dan pemerasan, sebagaimana difirmankan oleh Allah SWT dalam surat Al-Maidah ayat (2) yang berbunyi:

¹ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Peransuransian di Indonesia*, hal. 26

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya : “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, Dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertaqwalalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya“ (QS. Al-Maidah: ayat 2)².

Sistem ekonomi umat dapat di jadikan sebagai pengembangan dan mewadahi kebaikan yang ada pada sistem sosialis dan kapitalis tetapi juga bisa bebas dari kelemahan yang terdapat pada kedua system tersebut. Dengan pemahaman yang lain bahwa aspek Islam telah meletakkan aspek moral maupun material kehidupan sebagai basis untuk membangun kekuatan ekonomi diatas nilai-nilai moral.

Dalam mencukupi kehidupan sehari-hari, masyarakat selalu ingin mengembangkan dana yang dimilikinya, mengingat kebutuhan hidup semakin tinggi. Untuk mengantisipasi hal tersebut, pemerintah telah mendorong pertumbuhan lembaga-lembaga Bank, lembaga keuangan bukan bank dan pasar modal sebagai alternatif sumber dana bagi pasar modal yang telah berkembang baik. Hal tersebut merupakan sarana investasi yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat pemodal. Dengan demikian sarana pembentuk pasar modal dan akumulasi dana yang diarahkan dapat meningkatkan partisipasi masyarakat

² R.H.A. Soenarjo, dkk. *Al-Quran dan Terjemahnya*, hal. 157

dengan melakukan investasi untuk mendapatkan kehidupan yang lebih layak dimasa yang akan datang³.

Ketika krisis moneter melanda Indonesia, system syariah telah memberikan manfaat bagi banyak kalangan. Pada saat itu, suku bunga pinjaman melambung tinggi hingga puluhan persen sehingga banyak dari kalangan usaha yang tidak mampu membayar. Akan tetapi fenomena tersebut tidak terjadi pada pelaku usaha yang menggunakan system syariah. Para pengusaha tersebut tidak perlu membayar bunga sampai puluhan persen, mereka cukup bagi hasil dengan lembaga-lembaga keuangan yang menggunakan sistem syariah, begitu juga pada para investor yang menanamkan modalnya dalam bentuk obligasi syariah (sukuk).

Berdasarkan Undang-undang Darurat No.13/1-11 1951, yang kemudian diubah dengan Undang-undang No.15/1952 tentang Bursa dan keputusan Menteri keuangan No.189737/UU menyatakan bahwa salah satu bentuk investasi yang dapat dijadikan alternatif dalam penyertaan modal dalam suatu perusahaan adalah obligasi surat berharga yang dimaksud yaitu surat yang segera dapat di jual dan berbentuk penyertaan sementara dalam pemanfaatan dana yang tidak digunakan dan bersifat dapat diperjualbelikan tidak untuk menguasai perusahaan lain⁴.

Menurut kamus Wikipedia, obligasi merupakan suatu istilah yang dipergunakan dalam dunia keuangan yang merupakan suatu pernyataan utang dari

³ Kamaruddin Ahmad, *Dasar-dasar Manajemen Investasi*, hal. 54

⁴ Kamaruddin Ahmad, *Dasar-dasar Manajemen Modal Kerja*, hal. 53.

penerbit obligasi kepada pemegang obligasi beserta janji untuk membayar kembali pokok utang beserta kupon bunganya kelak pada saat jatuh tempo pembayaran.

Obligasi syariah merupakan salah satu pengembangan dari interpretasi yang berhubungan dengan produk operasional perbankan syariah dan merupakan suatu konsep yang menjelaskan tentang bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih dalam tata usaha pada suatu proyek tertentu dengan prinsip bagi hasil dan bersifat penyertaan dana (investasi)⁵.

Serta berdasarkan pada konsep-konsep dalam Al-Qur'an dan hadis seperti dalam sabda Rasulullah SAW:

عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ (عَبْدِ الرَّحِيمِ) بْنِ دَاوُدَ عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ، لِالْبَيْعِ.

Artinya: "Dari Abdul Al-Rahman (Abdul Al-Rahim) bin Dawud dan Solih bin Syuhabi. Ada tiga perkara yang di dalamnya terdapat berkah: Jual beli secara tunai (kontan) memberikan modal kepada orang untuk diperdagangkan yang labanya dibagi (bagi keuntungan hasil), dan mencampur gandum dengan beras untuk dijual".⁶

Bercermin dari hadis tersebut obligasi syariah merupakan muamalah yang mengikuti kaidah-kaidah dan aturan yang berlaku pada akad-akad muamalah yang sesuai dengan syar`i.

Dengan adanya obligasi syariah (sukuk) dapat memenuhi kebutuhan lembaga keuangan syariah selain perbankan syariah, reksadana syariah dan

⁵ <http://www.REPUBLIKA.co.id/14 April 2008> (pukul 12.35 WIB)

⁶ Imam Bukhari, *Matan Bukhari, Juz II Bab Ijarah*, h. 36

asuransi syariah. Dengan bertambahnya jumlah instrumen keuangan berdasarkan prinsip-prinsip syariah diharapkan mampu mendorong pertumbuhan lembaga keuangan syariah di dalam negeri. Selain obligasi syariah (sukuk) sebagai pembiayaan negara yang terpenting, obligasi syariah (sukuk) ditujukan pula untuk pembiayaan negara secara umum (*general funding*) untuk pembiayaan proyek-proyek tertentu. Misalnya, pembangunan bendungan, jaringan telekomunikasi, pembangunan sekolah, unit pembangkit listrik, bandar udara dan lain sebagainya.

Perbedaan sukuk (obligasi syariah) dengan obligasi:

Deskripsi	Sukuk	Obligasi
Penerbit	Pemerintah, korporasi	Pemerintah, Korporasi
Sifat instrumen	Sertifikat kepemilikan/penyertaan atas suatu aset	Instrumen pengakuan utang
Penghasilan	Imbalan, bagi hasil, <i>margin</i>	Bunga/kupon, <i>capital gain</i>
Jangka waktu	Pendek-menengah di atas 3-5 di bawah 1 tahun	Menengah – panjang
<i>Underlying asset</i>	Perlu	Tidak perlu
Pihak yang terkait	Obligor, SPV, investor <i>Trustee</i>	Obligor/ <i>issuer</i> , investor
Price	<i>Market Price</i>	<i>Market Price</i>
Investor	Islami, konvensional	Konvensional
Pembayaran pokok	<i>Bullet</i> atau amortisasi jangka pembayaran	<i>Bullet</i> atau amortisasi
Penggunaan hasil penerbitan	Harus sesuai syariah	Bebas

Dalam implementasinya macam-macam obligasi syariah (sukuk) terdiri dari:⁷

- a. Sukuk *Mudarabah*
- b. Sukuk *Musyarakah*
- c. Sukuk *Ijarah*
- d. Sukuk *Istishna`*
- e. Sukuk *Salam*
- f. Sukuk *Murabahah*

Dari Penjelasan di atas sangat jelas perbedaan antara obligasi konvensional dengan obligasi syariah, dalam teorinya obligasi syariah (sukuk) melakukan segala sesuatu sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang mengharuskan adanya asset yang menjamin, sedangkan obligasi konvensional tidak mengharuskan adanya asset yang menjamin.

⁷ Nurul Huda & Mustafa Edwin N., *Investasi Pada Pasar Modal Syari'ah*, h. 127-135.

Dengan adanya implementasi tersebut, maka dalam hal ini penulis tertarik untuk menjadikan permasalahan tersebut sebagai penelitian. Penulis akan melakukan penelitian tentang Pengelolaan dana *Sale and Lease Back* Dalam Tinjauan Hukum Islam di Bursa Efek Indonesia (BEI) Surabaya.

B. Rumusan Masalah

Dalam Pembahasan skripsi ini untuk lebih terarah dan signifikan, maka perlu adanya masalah yang akan dibahas, antara lain :

1. Bagaimana deskripsi pengelolaan dana *sale and lease back (ba'i dan ijarah)* di Bursa Efek Indonesia (BEI) di Surabaya?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap Sukuk (obligasi syariah) tentang pengelolaan dana *sale and lease back (ba'i dan ijarah)* di Bursa Efek Indonesia (BEI) di Surabaya?

C. Kajian Pustaka

Tinjauan pustaka ini pada dasarnya bertujuan untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang hubungan topik permasalahan yang akan diteliti melalui penelitian ini .masalah yang berhubungan dengan pengelolaan dana dalam obligasi syariah masih belum ada. Yang ada tentang perbedaan obligasi konvensional dan obligasi syariah.

Sedangkan penulis disini akan mengadakan penelitian tentang “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sukuk (obligasi Syariah) tentang Pengelolaan Dana *Sale*

and Lease Back (Ba'i dan Ijarah) di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya
“Sehingga penelitian ini sama sekali belum dibahas dalam skripsi sebelumnya.
Skripsi ini membahas tentang bagaimana pengelolaan dana *sale and lease back*
(*bai* dan *ijarah*) dan bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap pengelolaan
dana *sale and lease back* di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya .

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana deskripsi pengelolaan dana *sale and lease back*
(*ba'i* dan *ijarah*) BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya?
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sukuk (obligasi
syariah) Tentang Pengelolaan dana *sale and lease back* (*ba'i* dan *ijarah*) di
BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya?

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan adanya gambaran tentang
pengelolaan dana *sale and lease back* (*ba'i* dan *ijarah*) di BEI (Bursa efek
Indonesia) di Surabaya, sehingga penelitian ini berguna untuk:

1. Sebagai bahan pertimbangan bagi study selanjutnya khususnya bagi fakultas
Syariah jurusan muamalah.

2. Menambah khasanah keilmuan mengenai pengelolaan dana *sale and lease back* (*ba'i* dan *ijarah*) di BEI (Bursa efek Indonesia) menurut tinjauan hukum Islam.
3. Sebagai pedoman pada pelaku obligasi syariah dalam mengelola dana *sale and lesae back* (*Ba'i* dan *Ijarah*) di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya dalam menjalankan system yang sesuai dengan prinsip syariah.

F. Definisi Operasional

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas pembaca dalam mengartikan judul skripsi ini maka penulis memandang perlu untuk mengemukakan secara tegas dan terperinci maksud judul mengenai "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sukuk (obligasi syari'ah) Tentang Pengelolaan Dana *Sale and Lease Back* (*ba'i* dan *ijarah*) di Bursa Efek Indonesia (BEI) di Surabaya".

Hukum Islam : Peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan masalah-masalah muamalah khususnya mengenai pengelolaan dana *sale and lease back* (*ba'i* dan *ijarah*) di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya berdasarkan dalil al-Qur'an, hadits dan hukum syara' yang meliputi ijtihad para mujtahid dan pendapat ulama'⁸.

⁸ Pius A. Partanto dan Dahlan AL-Barris, *Kamus Ilmiah Popular*, hal. 29.

Obligasi syariah : Suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan *emiten* kepada pemegang obligasi syariah yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil/ margin/ *fee*, serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo.

Sale and lease back : Jual beli suatu aset untuk kemudian pembeli menyewakan kembali aset kepada penjual yang dapat disesuaikan dengan prinsip syariah.

Bursa Efek Indonesia : Tempat transaksi jual-beli saham dan obligasi di Indonesia.

G. Metode penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Dalam penelitian ini penulis memakai kajian penelitian lapangan (*field research*) karena obyek kajiannya merupakan mekanisme yang terjadi pada badan lembaga yang akan dimunculkan di tengah-tengah masyarakat, dan hal itu sering diangkat sebagai suatu pembahasan-pembahasan baik di media massa, media cetak maupun elektronika.

2. Data Yang Dihimpun

Data yang diajukan dalam skripsi ini adalah :

1. Data tentang profil Bursa Efek Indonesia di Surabaya .
2. DSN MUI No. 71/2008/tentang *sale and lease back*.
3. Data tentang deskripsi *sale and lease back (ba'i dan ijarah)* di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya .
4. Data tentang Pengelolaan Dana *Sale and Lease back* yang ada di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya.

3. Sumber Data

Data-data dalam penelitian ini dapat diperoleh dari beberapa sumber data sebagai berikut :

a. Sumber data primer yaitu :

Merupakan sumber data wajib yang dijadikan acuan dalam penelitian ini meliputi:

- Wawancara dengan Ketua Perpustakaan Pasar Modal Surabaya.
- Customer Service BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya.
- Serta data yang didapatkan peneliti dari hasil wawancara dengan pihak BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya.

b. Sumber data sekunder yaitu :

Penelitian ini meliputi :

- Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Peran Asuransian di Indonesia*.
- R.H.A. Soenarjo dkk. *Al-Quran dan Terjemahnya*,

- Kamaruddin Ahmad, *Dasar-dasar Manajemen Modal Kerja*,
- Nurul Huda & Mustafa Edwin N., *Investasi Pada Pasar Modal Syari'ah*.
- Kamaruddin Ahmad, *Dasar-dasar Manajemen Investasi*.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya Agar mendapatkan data yang benar-benar valid, antara lain:

a. Observasi (Pengamatan)

Yaitu hasil perbuatan jiwa secara aktif dan penuh perhatian untuk menyadari adanya suatu rangsangan tertentu yang diinginkan atau suatu studi yang disengaja dan sistematis yakni dengan cara mengamati pelaksanaan pengelolaan dana sale and lease back di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya .

b. Dokumentasi

Yaitu pengambilan data yang dilakukan dengan mempelajari dokumen-dokumen atau berkas pada pihak yang digunakan sebagai tahap penelitian sehingga data diperoleh sebagai bahan masukan yang berhubungan dengan pokok pembahasan.

c. Wawancara (Interview)

Yaitu Melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak tertentu sehubungan dengan permasalahan yang ada cara ini digunakan untuk menyatakan beberapa masalah yang ada hubungannya dengan materi penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan data

Setelah data terkumpul perlu adanya pengolahan data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a) *Editing*: Yaitu memeriksa kembali semua data yang diperoleh secara cermat terutama dari segi perlengkapan, kejelasan makna, kesesuaian dan keselarasan data yang satu dengan yang lain.
- b) *Organizing*: Yaitu mengatur data yang telah diperiksa dengan sedemikian rupa sehingga tersusun bahan-bahan atau data-data untuk merumuskan masalah skripsi ini .
- c) *Analyzing*: Yaitu menelaah data-yang ada, kemudian hasilnya dicatat dan kualifikasikan menurut metode analisis yang sudah direncanakan untuk dijadikan acuan pada tahap kesimpulan .

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis dalam memperoleh data-data menggunakan deskriptif sehingga dalam penulisan skripsi ini menggunakan Pola pikir Induktif Yaitu dipergunakan untuk mengemukakan kenyataan dari hasil penelitian tentang pengelolaan dana *sale and lease back (ba'i dan ijarah)* yang bersifat khusus

untuk kemudian ditinjau dengan dalil-dalil hukum Islam yang berkaitan dengan masalah tersebut agar diperoleh suatu ketetapan hukum Islam .

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terbagi dalam lima (5) bab yaitu :

- BAB I : Berisi pendahuluan yang memuat uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Kegunaan Hasil Penelitian, Definisi Operasional, Metode Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.
- BAB II : Membahas tentang *ijarah* dalam perspektif hukum Islam yang meliputi: Pengertian *Ijarah*, Dasar Hukum, Hukum dan Syarat Macam-Macam dan Sifat *Ijarah*, Berakhirnya Akad *Ijarah*, Membahas tentang obligasi syariah (sukuk) yaitu, pengertian, tujuan, manfaat, resiko, dan mekanisme obligasi syariah.
- BAB III : Membahas tentang gambaran secara umum tentang BEI (Bursa Efek Indonesia) yang meliputi: Profil, Struktur Organisasi Yang Ada Dalam BEI (Bursa Efek Indonesia), Visi dan Misi. Mekanisme Pengelolaan Dana *sale And lease Back* (*ba'i* dan *ijarah*) di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya yang meliputi: Prosedur Pengelolaan Dana *Sale and Lease Back* dan Operasionalnya dalam BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya.

BAB IV : Membahas Tentang Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengelolaan Dana *Sale And Lease Back* (*ba'i* dan *ijarah*) di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya.

BAB V : Penutup yang meliputi Kesimpulan dan Saran .