

BAB IV
ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP *SALE AND LEASE*
***BACK (BA' I DAN IJA>RAH)* DI BEI (BURSA EFEK INDONESIA)**
DI SURABAYA

A. Analisis terhadap *sale and lease back (ba'i ijarah)* di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya

Berinvestasi merupakan salah satu kegiatan yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan merupakan cara untuk meningkatkan standar hidup keluarga yang lebih baik di masa depan. Investasi juga bermanfaat untuk menghadapi resiko-resiko yang disebabkan karena suatu musibah yang mungkin terjadi. Masyarakat yang tidak siap dalam menghadapi resiko, tidak jarang harus menjual aset-aset produktif yang dimanfaatkan untuk mencari nafkah pada saat mengalami suatu musibah yang memerlukan dana yang besar. Sementara dalam jumlah yang signifikan investasi merupakan salah satu sumber dana yang dapat dipergunakan untuk memajukan usaha-usaha produktif. Berkenaan dengan pentingnya berinvestasi mendorong para investor lokal maupun asing untuk menginvestasikan hartanya dalam bentuk obligasi syariah dalam berbagai bentuk akad yang telah ada dengan berprinsip pada aturan syariah dimana tidak hanya para investor muslim saja melainkan para investor asing juga lebih dominan dalam menginvestasikan hartanya dalam bentuk obligasi syariah dalam berbagai versi akad di dalamnya .

Konsep investasi Islam didasarkan pada prinsip moralitas dan keadilan, yaitu sesuai dengan syariah Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits serta Ijma' para sahabat dan ulama-ulama sesudahnya. Oleh karena itu instrumen investasi islami juga selaras dan memenuhi prinsip-prinsip syariah, yaitu transaksi yang dilakukan para pihak yang bersifat adil, halal, toyyib dan maslahat. Selain itu transaksi dalam instrumen investasi Islam terbebas dari unsur larangan seperti riba, maysir, dan gharar. Salah satu bentuk instrumen investasi islami yang telah banyak ditentukan baik oleh berbagai macam korporasi maupun negara adalah surat berharga berdasarkan prinsip syariah atau lebih dikenal dengan sebutan sukuk. Perbedaan pokok sukuk dengan surat berharga konvensional semisal obligasi adalah penggunaan konsep imbalan selain bunga dari adanya dasar transaksi yang mengacu kepada aset atau usaha tertentu dengan basis perjanjian berprinsip syariah antara kedua belah pihak.

Dengan adanya realita tersebut sukuk *ijarah* sale and lease back terdapat dua akad di dalamnya ,diantaranya yaitu jual beli dan sewa-menyewa sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al-Maidah ayat 5:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....

*Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”.*¹

Dalam praktek *sale and lease back* dalam memenuhi rukun dan syarat dan jual beli dan sewa-menyewa diantaranya yaitu rukun jual beli dan sewa-menyewa.

Rukun jual beli dan sewa-menyewa antara lain:²

1. Akad (ijab qobul)

Dalam jual beli akad yang berlaku serah terima jual beli, sedangkan dalam sewa-menyewa akad yang berlaku yaitu akad sewa-menyewa.

2. Orang-orang yang berakad.

Dalam jual beli orang-orang yang berakad yaitu penjual dan pembeli sedangkan dalam sewa-menyewa yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).³

3. Obyek akad

Dalam jual beli obyek akad yaitu barang yang dijual, sedangkan dalam sewa-menyewa obyek akad yaitu barang yang disewakan.

Bagi orang yang berakad disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.143

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 70-71

³ *Ibid.*, h. 117-118

atau tidak pihak yang merasa dirugikan sesuai dengan firman Allah SWT., Surat An-Nisa' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ^٤

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”.⁴

Dalam sukuk *ija>rah sale and lease back* telah memenuhi rukun dan syarat yang sesuai dengan syariat Islam sehingga dalam prakteknya dihalalkan.

Diantara syarat-syarat jual beli yaitu:

- a. Tidak ada yang memisahkan dalam pengucapan ijab qobul.
- b. Jangan diselingi kata-kata lain dalam ijab dan qobul.
- c. Beragama Islam.

Syarat-syarat sewa-menyewa yaitu:

- a. Ujrah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak.

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.107

- b. Adanya barang yang disewakan.
- c. Beragama Islam.

Dengan adanya rukun dan syarat dalam dua akad tersebut maka praktek *sale and lease back* telah memenuhi hal tersebut baik secara tertulis maupun berupa praktek yang ada dalam slip perjanjian yang telah disepakati antara para pihak.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 72/DSM-MUI/2008 yang di dalamnya terdapat ketentuan umum dan ketentuan khusus tentang peraturan dalam praktek *sale and lease back*. Dengan adanya fatwa tersebut maka sukuk *ijarah sale and lease back* tidak mengandung unsur *riba, gharar, dan maysir*, sehingga sukuk *sale and lease back* dapat dilaksanakan dalam BEI (Bursa Efek Indonesia) maupun dalam lembaga keuangan yang berwenang lainnya.

B. Analisis hukum Islam terhadap pengelolaan dana sukuk obligasi syariah tentang *sale and lease back* di BEI (Bursa Efek Indonesia)

Sukuk adalah istilah yang diambil dari bahasa Arab yang digunakan untuk obligasi berdasarkan prinsip syariah. Sukuk dapat juga diartikan dengan efek syariah yang berupa sertifikat yang bernilai sama dan mewakili bagian penyertaan yang tidak dapat dipisahkan atau terbagi atas: kepemilikan aset berwujud tertentu, nilai manfaat dan jasa atas aset proyek tertentu atau aktivitas investasi tertentu, dan kepemilikan atas aset proyek atau aktivitas investasi tertentu. Sukuk namanya

berubah menjadi Surat Berharga Syariah Negara (SBSN). Untuk pengadaan sukuk atau SBSN pemerintah menerapkan sistem *sale and lease back*.. Pada mulanya pemerintah menyediakan aset yang dijual kepada para pembeli sukuk dengan demikian pemerintah mendapatkan uang dari hasil penjualan sukuk, maka dalam praktek tersebut dinamakan *sale* dari sistem *sale and lease back* . Setelah menjual aset-aset tersebut kepada pembeli pemerintah langsung menyewakan kembali aset tersebut dengan membayar uang sewa yang merupakan bagian dari komponen *lease back* dari sistem *sale and lease back*. Sebagai modal awalnya pemerintah akan membeli lagi aset tersebut dengan harga yang sama pada saat jatuh tempo.

Berdasarkan dalil yang ada dalam Al-Qur'an, Hadits dan Ijma' para ulama' yang mengatur tentang pengelolaan dana dalam investasi Islami terdapat kaidah-kaidah yang diterapkan dalam dunia pasar modal yaitu:

1. Seimbang antara pendapatan dengan pengeluaran. Sesuai dengan hadits Nabi SAW. yang berbunyi "*Sungguh beruntung orang yang masuk Islam, diberi rizki cukup dan menerima apa yang diberikan oleh Allah kepadanya*". (*muttafaq 'alaih*).⁵
2. Membelanjakan harta untuk kebaikan. Sesuai dengan firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 172:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا كُلُوْا مِنْ طَيِّبٰتِ مَا رَزَقْنٰكُمْ

⁵ <http://www.w3.org/TR/xhtml1/DTD/xhtml1-transitional.dtd> diakses tanggal 25juni2009

*Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, makanlah di antara rezki yang baik-baik yang kami berikan kepadamu kamu menyembah”.*⁶

3. Menghindari pembelanjaan untuk barang mewah. Sesuai dengan dalam Al-Qur'an surat Al-Isra' ayat 16:

وَإِذَا أَرَدْنَا أَنْ نُهْلِكَ قَرْيَةً أَمَرْنَا مُتْرَفِيهَا فَفَسَقُوا فِيهَا فَحَقَّ عَلَيْنَا الْقَوْلُ فَندمَرْنَهَا تَدْمِيرًا

*Artinya: “Dan jika kami hendak membinasakan suatu negeri, Maka kami perintahkan kepada orang-orang yang hidup mewah di negeri itu (supaya mentaati Allah) tetapi mereka melakukan kedurhakaan dalam negeri itu, Maka sudah sepantasnya berlaku terhadapnya perkataan (ketentuan kami), Kemudian kami hancurkan negeri itu sehancur-hancurnya”.*⁷

4. Menghindari pembelanjaan yang tidak dianjurkan oleh syariah Islam. Untuk mencegah masyarakat dari hidup mewah dan berfoya-foya karena dalam Islam diharamkan pembelanjaan yang tidak mendatangkan manfaat dan kemaslahatan dalam kehidupan masyarakat beragama.
5. Bersifat tengah-tengah dalam pembelanjaan. Sesuai dengan Al-Qur'an surat Al-Furqan ayat 67:

وَالَّذِينَ إِذَا أَنْفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَلِكَ قَوَامًا

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.32

⁷ *Ibid.*, h.386

*Artinya: “Dan orang-orang yang apabila membelanjakan (harta), mereka tidak berlebihan, dan tidak (pula) kikir, dan adalah (pembelanjaan itu) di tengah-tengah antara yang demikian”.*⁸

Dalam perekonomian Islam terdapat aturan-aturan dalam berinvestasi antara lain:

- a. Menginvestasikan kelebihan setelah kebutuhan primer terpenuhi.
- b. Menginvestasikan kelebihan untuk menghadapi kesulitan.
- c. Hak harta generasi mendatang.
- d. Tidak menimbun harta.
- e. Pengembangan harta harus dilakukan dengan baik dan halal yang sesuai dengan syariat Islam.

Dengan adanya aturan-aturan yang ada dalam perekonomian Islam tersebut yang paling utama menganjurkan seseorang untuk menerapkan sistem syariah yaitu semata-mata untuk menghindari adanya praktek riba. Dengan demikian motivasi untuk menggunakan sistem syariah dalam bidang keuangan merupakan alasan yang berkaitan dengan masalah keyakinan bukan atas dasar manfaat dalam pengelolaan pada harta yang di peroleh dari hasil praktek penanaman modal dengan jalan investasi berupa obligasi syariah terutama pada obligasi syariah *ija>rah sale and lease back*.

⁸ *Ibid.*, h.511

