

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Konsep keuangan Islam berbasis syariah (*Islamic finance*) dewasa ini telah tumbuh secara pesat, diterima secara universal dan diadopsi tidak hanya oleh negara-negara Islam di kawasan Timur Tengah saja, melainkan juga oleh berbagai negara di kawasan Asia, Eropa, dan Amerika. Hal tersebut ditandai dengan didirikannya berbagai Lembaga Keuangan Syariah dan diterbitkannya berbagai instrumen keuangan berbasis syariah. Selain itu, juga telah dibentuk lembaga internasional untuk merumuskan infrastruktur sistem keuangan Islam dan standar instrument keuangan Islam, serta didirikannya Lembaga *Rating* Islam. Beberapa prinsip pokok dalam transaksi keuangan sesuai syariah antara lain berupa penekanan pada perjanjian yang adil, anjuran atas sistem bagi hasil atau *profit sharing*, serta larangan terhadap *riba*, *gharar*, dan *maysir*.¹

Salah satu bentuk instrumen keuangan syariah yang telah banyak diterbitkan baik oleh korporasi maupun negara adalah *sukuk*. Di beberapa negara, *sukuk* telah menjadi instrumen pembiayaan anggaran negara yang penting. Pada saat ini, beberapa negara yang telah menjadi penerbit dari

¹ Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang, *Brosur Sukuk Ritel*, Jakarta. 2009. (www.dmo.or.id)

sukuk, misalnya Malaysia, Bahrain, Brunei Darussalam, Uni Emirate Arab, Qatar, Pakistan, dan State of Saxony Anhalt - Jerman. Penerbitan *sukuk* pemerintah biasanya ditujukan untuk keperluan pembiayaan negara secara umum (*general funding*) atau untuk pembiayaan proyek-proyek tertentu, misalnya pembangunan bendungan, unit pembangkit listrik, pelabuhan, bandar udara, rumah sakit, dan jalan tol. Selain itu, *sukuk* juga dapat digunakan untuk keperluan pembiayaan tunai, yaitu dengan menggunakan *sukuk* dengan jangka waktu pendek yang juga dapat digunakan sebagai instrumen pasar uang.

Total emisi *sukuk* internasional berkembang pesat dari semula pada tahun 2002 hanya sekitar USD 4,9 miliar, menjadi USD84,2 miliar pada bulan Oktober 2008. Jumlah dan jenis instrumen *sukuk* juga terus berkembang, dari semula hanya dikenal *sukuk al-ijarah* berkembang menjadi 14 jenis *sukuk* sebagaimana ditetapkan oleh *The Accounting and Auditing Organisation of Islamic Financial Institutions* (AAOIFI).² Adapun investor *sukuk*, tidak lagi hanya terbatas pada investor Islami, karena pada saat ini sebagian besar investor *sukuk* justru merupakan investor konvensional.

Di dalam negeri sendiri, pasar keuangan syariah, termasuk pasar *sukuk* juga tumbuh secara cepat, meskipun proporsinya dibandingkan pasar konvensional masih relatif sangat kecil. Untuk keperluan pengembangan basis sumber pembiayaan anggaran negara dan dalam rangka pengembangan

² Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang, *Brosur Sukuk Ritel*. Jakarta. 2009. (www.dmo.or.id)

pasar keuangan syariah dalam negeri, pada tahun 2008 telah ditetapkan oleh DPR Undang-Undang No. 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (*Sukuk Negara*). Undang-undang tersebut memberi kewenangan kepada Pemerintah untuk menerbitkan *sukuk* baik di dalam negeri maupun dalam valuta asing untuk membiayai defisit APBN, serta untuk membangun proyek-proyek pembangunan. Selain itu, di dalam Undang-undang tersebut diatur pula mengenai penggunaan Barang Milik Negara sebagai *underlying asset*, dan pendirian Perusahaan penerbit (*Special Purpose Vehicle*).

Diantara macam-macam *sukuk* yang ada, di tahun ini tepatnya pada bulan Pebruari 2009 diterbitkan *Sukuk Ritel 001*, adapun bentuk transaksi yang digunakan dalam penerbitan *Sukuk Ritel* adalah *Ijārah Sale And Lease Back*. Transaksi ini diawali dengan penjualan (*sale*) hak manfaat atas Barang Milik Negara kepada investor yang melalui Perusahaan penerbit SBSN, kemudian investor melalui SPV (*Special Purpose Vehicle*) menyewakan kembali (*lease back*) kepada pemerintah. Sewa yang dibayarkan oleh pemerintah merupakan imbal hasil yang diterima investor.³

Dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui seberapa jauh kesesuaian prinsip syariah khususnya dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* yaitu transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan

³ Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang, *Brosur Sukuk Ritel*. Jakarta. 2009. (www.dmo.or.id)

objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa⁴.

Oleh karena itu kiranya perlu mengadakan penelitian yang lebih jauh dan detail lagi akan pelaksanaan akad *Ijārah Sale And Lease Back* dalam penerbitan *Sukuk Negara Ritel* yang baru kali ini diterbitkan oleh perusahaan penerbit SBSN yang bekerjasama secara langsung dengan bank syariah atau unit syariah setempat khususnya Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya.

Dari latar belakang diatas , maka penulis berkeinginan memaparkan bagaimana pelaksanaan akad *Ijārah Sale And Lease Back* pada Obligasi Syariah Negara Ritel dan tinjauan hukum islamnya. Maka dengan ini penulis memberi judul dalam permasalahan ini adalah **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan *Ijārah Sale And Lease Back* pada Obligasi Syariah Negara Ritel (Studi Analisis di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya).”**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka permasalahan yang dapat penulis rumuskan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan *Ijārah Sale And Lease Back* pada Obligasi Syariah Negara Ritel ?

⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,2007). hal.103

2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan *Ijārah Sale And Lease Back* pada Obligasi Syariah Negara Ritel ?

C. Kajian Pustaka

pada dasarnya pembahasan tentang *sukuk ritel* masih belum penulis dapatkan namun yang penulis dapatkan hanya satu pembahasan saja yaitu yang berjudul “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Multi Akad Dalam Aplikasi Sukuk Ijārah Pada PT. Sona Topas Tourism Tbk.*” Oleh : Mufattachatin, NIM : C32205014, yang mana dibahas didalamnya tentang *sukuk Ijārah* yang diterbitkan oleh PT. Sona Topas Tourism Tbk. terdapat tiga akad dalam satu transaksi. Akan tetapi, hukum yang terkait adalah “boleh” karena pihak yang melakukan akad berbeda-beda, yakni antara PT. Sona Topas Tourism Tbk, PT. IDP, dan investor (pemegang obligasi). yang kemudian ditinjau melalui pandangan hukum Islam, sedangkan yang sekarang penulis bahas adalah tentang pelaksanaan akad *Ijārah Sale And Lease Back* pada *Sukuk Ritel* berasaskan syariah, Baru kali ini penulis mengkajinya dengan melihat praktek investasi yang mendarah daging di kalangan masyarakat menengah keatas.

Sukuk pada prinsipnya mirip seperti Obligasi Konvensional, dengan perbedaan pokok antara lain berupa penggunaan konsep imbalan dan bagi hasil sebagai pengganti bunga, adanya suatu transaksi pendukung

(*underlying transaction*) berupa sejumlah tertentu aset yang menjadi dasar penerbitan *sukuk*, dan adanya akad atau penjanjian antara para pihak yang disusun berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Selain itu, *sukuk* juga harus distruktur secara syariah agar instrumen keuangan ini aman dan terbebas dari *Riba, Gharar* dan *Maysir*.

Walaupun telah ada yang membahas tentang *Multi Akad Dalam Aplikasi Sukuk Ijārah Pada PT. Sona Topas Tourism Tbk*, namun penulis belum menemukan penelitian atau tulisan yang sama, sehingga adanya kemungkinan pengulangan atau cuplikasi tidak akan terjadi karena dalam penelitian ini secara garis besar, penulis melakukan penelitian tentang pelaksanaan akad *Ijārah Sale And Lease Back* pada Obligasi Syariah Negara Ritel atau *Sukuk Ritel* yaitu investasi dan pembiayaan syariah pertama di Indonesia. Namun tidak dipungkiri bahwa penelitian yang telah dilakukan para penulis sebelumnya tetap menjadi bahan rujukan atau masukan dalam penulisan penelitian ini.

D. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah diatas, maka studi ini antara lain bertujuan untuk sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah mekanisme pelaksanaan akad yang digunakan dalam transaksi penjualan *Sukuk Ritel* di Indonesia pada

saat ini, yang mana penjualannya melalui bank-bank yang terdaftar seperti halnya Bank Syariah Mandiri.

2. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan akad *Ijārah Sale And Lease Back* tersebut sesuai dengan aturan hukum Islam atau hukum syariah khususnya dalam Akad *Ijārah Muntahia Bi at-Tamlik*.

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sekurang-kurangnya untuk dua aspek, yaitu :

1. Dari Segi Teoritis
 - a. Diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam arti membangun dan menyempurnakan teori yang ada.
 - b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan pemahaman Studi Hukum Islam mahasiswa Fakultas Syariah pada umumnya dan mahasiswa jurusan Muamalah pada khususnya.
2. Dari Segi Praktis.
 - a. Dapat digunakan sebagai perbandingan bagi peneliti berikutnya untuk membuat skripsi yang lebih sempurna.
 - b. Dapat dijadikan rujukan pemantapan kehidupan beragama khususnya yang berkaitan dengan masalah obligasi syariah.

Guna memberikan perhatian kepada masyarakat dalam berinvestasi secara syariah.

F. Definisi Operasional

Untuk mempermudah dalam memahami judul diatas perlu penulis uraikan pengertian masing-masing frase dalam judul, diantaranya :

1. Tinjauan adalah pandangan, pendapat.
2. Hukum Islam : Peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan masalah-masalah muamalah.⁵
3. Pelaksanaan adalah penerapan atau penggunaan⁶
4. *Ijārah Sale And Lease Back* adalah Penjualan (*sale*) hak manfaat atas Barang Milik Negara kepada investor yang melalui Perusahaan Penerbit SBSN (Surat Berharga Syariah Negara), kemudian investor melalui SPV (*Special Purpose Vehicle*)⁷ menyewakan kembali (*lease back*) kepada pemerintah. Sewa yang dibayarkan oleh pemerintah merupakan imbal hasil yang diterima oleh investor.⁸

⁵ Pius A. Partanto dan Dahlan AL-Barris, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: Arkola. 1994), hal. 29.

⁶ Poerwadarwinta.W.J.S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. (Jakarta. Balai Pustaka.2006), hal. 650

⁷ SPV (*Special Purpose Vehicle*) adalah badan hukum yang didirikan khusus untuk penerbitan sukuk dengan fungsi: (i) sebagai penerbit sukuk, (ii) menjadi *counterpart* pemerintah dalam transaksi pengalihan asset, (iii) bertindak sebagai wali amanat (*trustee*) untuk mewakili kepentingan investor. (www.dmo.or.id).

⁸ Direktorat Kebijakan Pembiayaan Syariah, *Brosur Sukuk Ritel*. (www.dmo.or.id)

G. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Mandiri cabang Surabaya.

2. Subyek Penelitian

Adapun yang menjadi subyek dari penelitian ini adalah produk investasi yang berdasarkan pada syariah yang disebut dengan *Sukuk Ritel* di Bank Syariah Mandiri cabang Surabaya.

3. Data Yang Dihimpun

Sesuai dengan tujuan yang telah dirumuskan, maka data yang akan dihimpun dalam penelitian adalah sebagai berikut :

- Data tentang Pelaksanaan Akad *Ijārah Sale And Lease Back* di Bank Syariah Mandiri.
- Data tentang ketentuan hukum Islam mengenai *Ijārah*.
- Data tentang latar belakang berdirinya Bank Syariah Mandiri, profil, produk, serta lain-lain yang berkaitan dengan Bank tersebut.

4. Sumber data

Sumber data adalah sumber dari mana data diperoleh. Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah terdiri dari sumber data primer dan data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data ini meliputi :

1. Manager Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya
2. Official analyser (pegawai bank)

b. Sumber Data Sekunder

Adapun data sekunder yang terkait dengan penelitian ini, diantaranya :

1. Al-Quran
2. Al- Hadist
3. Kitab-kitab yang terkait dengan pembahasan Akad *Ijārah Sale And Lease Back*.
4. Kitab-kitab yang terkait dengan pembahasan Akad *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik*
5. Dokumen produk yang menggunakan pelaksanaan Akad *Ijārah Sale And Lease Back* .

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data secara lengkap maka diperlukan adanya teknik pengumpulan data. Teknik pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

- a. Observasi : yaitu dengan melakukan pengamatan secara langsung dilapangan melalui aktifitas para karyawan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya secara berulang-ulang supaya diperoleh data yang akurat dan valid untuk menyusun penelitian.
- b. Interview (wawancara): yaitu memperoleh data melalui tanya jawab kepada pihak-pihak yang berwenang mengenai permasalahan yang dihadapi. Hal ini dilakukan untuk memperoleh data yang sesuai dengan penelitian. Wawancara yang penulis lakukan adalah dengan bertanya langsung orang terkait (*personal interview*) karena dengan cara ini penulis dapat menjamin memperoleh data lengkap dan tepat sesuai yang ada dilapangan.
- c. Studi Dokumentasi adalah usaha untuk memperoleh data, berupa dokumen –dokumen yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti, dokumen tersebut adalah dokumen yang diarsipkan oleh Bank Syariah Mandiri.

6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisa data dengan metode deskriptif dan analisis :

- a. Deskriptif yaitu dalam artian menggambarkan atau menjelaskan data-data yang terkait atau berhubungan dengan pembahasan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif untuk menggambarkan fakta adanya pelaksanaan Akad *Ijārah Sale And Lease Back* di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya.
- b. Analisis yaitu Menguraikan data hasil penelitian mengenai Akad *Ijārah Sale And Lease Back* di Bank Syariah Mandiri Surabaya. Kemudian di analisis secara mendalam dengan mengambil kesimpulan berdasarkan tinjauan hukum Islam khususnya *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik* dan dengan dalil-dalil Al-Qur'an serta hadist. yang kemudian ditarik menuju kesimpulan yang bersifat umum.

H. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi terdiri dari 5 (lima) bab, masing-masing bab mempunyai sub-sub bab yang satu sama lain ada korelasi yang berkaitan sebagai pembahasan yang utuh. Adapun sistematika dalam pembahasan ini adalah sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan memuat uraian tentang : latar belakang masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan

hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : Pada bab ini memuat tentang landasan teori yang membahas tentang Akad dan *Ijārah* dalam hukum Islam.

BAB III : Pada bab ini akan diuraikan hasil penelitian yang diperoleh tentang Pelaksanaan Akad *Ijārah Sale And Lease Back* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya dan pada bab ini juga membahas tentang gambaran umum tentang profil serta produk-produk di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya.

BAB IV : Memuat tentang analisis pelaksanaan akad yang digunakan dalam *Sukuk Ritel* di Bank Syariah Mandiri cabang Surabaya dan Tinjauan Hukum Islam-nya.

BAB V : Merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran.