

BAB IV
ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN IJĀRAH
SALE AND LEASE BACK PADA OBLIGASI SYARIAH NEGARA
RITEL DI BANK MANDIRI SYARIAH CABANG SURABAYA

1. Analisis Hukum Islam Terhadap Bentuk Dan Tata Cara Akad *Ijārah Sale And Lease Back*.

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

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 instrument 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 akad *Ijārah 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 1:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

*Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”*⁴⁵

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:⁴⁶

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).⁴⁷

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

⁴⁵ Depag RI., *Al Qur’an dan Terjemahan*, (Semarang: CV Toha Putra Semarang, 1989), hal.143

⁴⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1999), hal. 70-71

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 117-118

perselisihan 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 عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا .

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”.⁴⁸

Dalam akad *Ijārah 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.
- b. Adanya barang yang disewakan.
- c. Beragama Islam.

⁴⁸ Depag RI., *Al Qur'an dan Terjemahan*, (Semarang: CV Toha Putra Semarang, 1989), hal.107

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 prinsip syariah khususnya *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlīk* yang di dalamnya terdapat ketentuan-ketentuan tentang transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan kepemilikan objek sewa⁴⁹.

Dalam *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlīk*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini :

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Dengan adanya prinsip tersebut maka akad *Ijārah Sale And Lease Back* tidak mengandung unsur *riba, gharar, dan maysir*, sehingga akad *Sale And Lease Back* dapat dilaksanakan dalam Bank Syariah Mandiri maupun dalam lembaga keuangan yang berwenang lainnya.

⁴⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,2007). hal.103

2. Analisis hukum Islam terhadap obyek akad *Ijārah Sale And Lease Back*.

Dalam permasalahan yang membahas tentang akad *Ijārah Sale And Lease Back* ini adalah obyeknya, sedangkan yang menjadi obyek dalam *Sukuk Ritel* adalah Barang Milik Negara. *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 membutuhkan dana dan menyediakan aset yang dijual kepada para pembeli *sukuk*, yaitu berupa bangunan, atau proyek yang sedang dibangun yang dimiliki oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia, maka melalui SPV pemerintah menerbitkan Sukuk Ritel tersebut dengan minimal pembelian sebanyak 5 unit yang senilai 5 juta rupiah, setelah mendapatkan uang dari hasil penjualan *sukuk*, pemerintah langsung menyewa

kembali aset tersebut melalui SPV (Penerbit) dengan membayar uang sewa kepada pembeli. Sebagai modal awalnya pemerintah akan membeli lagi aset tersebut dengan harga yang sama pada saat jatuh tempo, namun dalam hal ini pembeli mempunyai dua opsi yang pertama menjual dan yang kedua menghibahkannya.

Berdasarkan dalil yang ada dalam Al-Qur'an, Hadits dan Ijma' para ulama' yang mengatur tentang akad *Ijārah* dalam investasi Islam terdapat kaidah-kaidah yang diterapkan dalam dunia pasar modal guna memberikan cara-cara bertransaksi yang terlindungi oleh hukum syariah yang berlaku di Indonesia. 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.

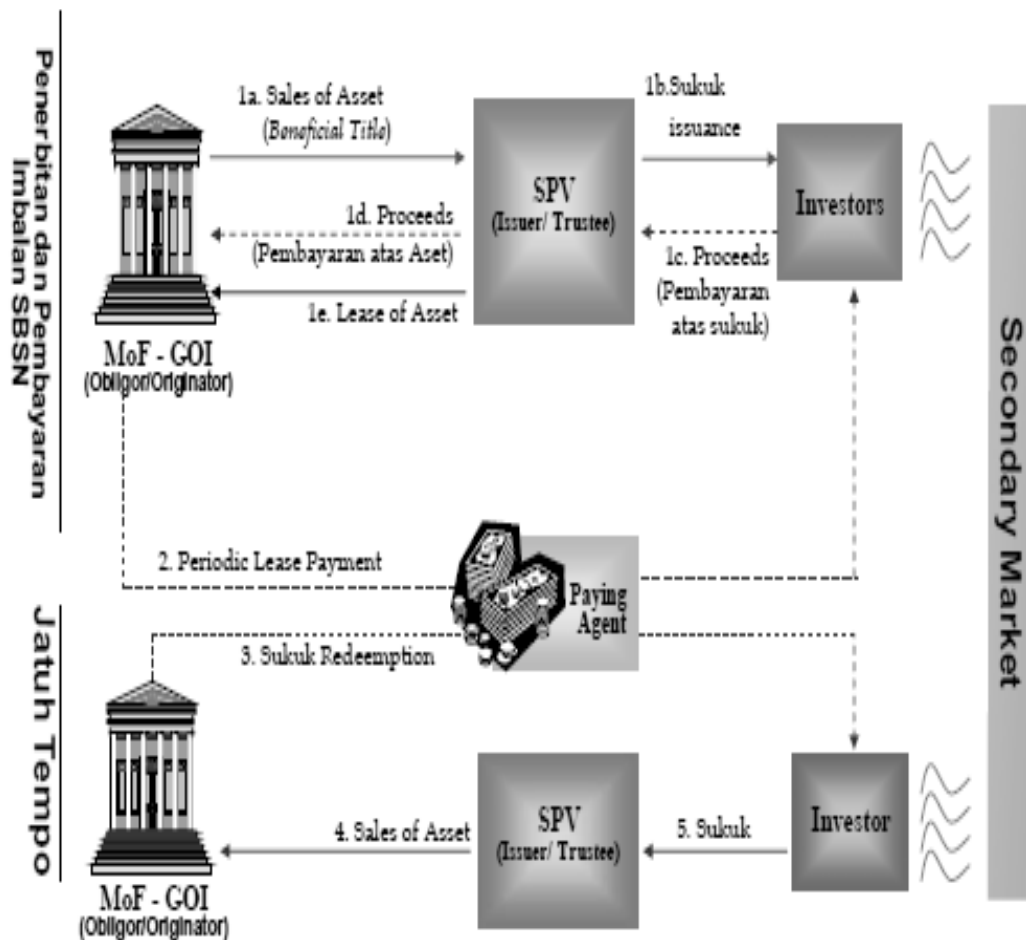
Dengan adanya aturan-aturan yang ada dalam perekonomian Islam tersebut yang paling utama menganjurkan seseorang untuk menerapkan sistem syariah yaitu semata-mata untuk menghindari adanya praktek riba. Dengan demikian motivasi untuk menggunakan sistem syariah dalam bidang

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 *Ijārah Sale And Lease Back*.

Berdasarkan akad *Ijārah* dalam Fiqh Muamalah khususnya dalam akad *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlīk* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Dengan memberikan kepada penyewa (lessee) suatu pilihan atau opsi (option) untuk akhirnya membeli barang yang disewa. Berbeda dengan *Ijārah*, pada akhir masa perjanjian kepemilikan atas barang tersebut dapat beralih kepada penyewa (nasabah bank) apabila nasabah bank yang bersangkutan menggunakan hak opsinya untuk membeli barang itu. Namun, apabila nasabah bank tidak menggunakan hak opsinya, kepemilikan barang itu tetap berada ditangan bank. adanya akad tersebut maka akad *Ijārah Sale And Lease Back* tidak mengandung unsur *riba, gharar, dan maysir*, sehingga akad *Sale And Lease Back* dapat dilaksanakan dalam Bank Syariah Mandiri maupun dalam lembaga keuangan yang berwenang lainnya.

Berikut skema struktur akad SBSN *Ijārah Sale and Lease Back* :

Struktur Akad SBSN *Ijārah Sale & Lease Back*⁵⁰



⁵⁰ Direktorat Pengelolaan Utang, *Brosur Sukuk Ritel*, (www.Dmo.co.id)