

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu bentuk instrumen investasi yang banyak diterbitkan oleh berbagai korporasi negara adalah surat berharga berdasarkan prinsip syariah atau dikenal dengan sebutan Sukuk¹. 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 antar para pihak.²

Pemerintah telah menerbitkan Undang-undang tentang sukuk. Salah satu Undang-undang yang resmi diluncurkan oleh pemerintah adalah Sukuk Negara atau SBSN (Surat Berharga Syariah Negara) pada 7 Mei 2008, yang ditandai dengan penerbitan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara. Seiring diterbitkannya Undang-undang SBSN, pemerintah telah menerbitkan pula Peraturan Pemerintahan No. 56 Tahun 2008 tentang perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara.

Undang-undang tersebut menjadi legal basis bagi penerbitan dan pengelolaan Sukuk Negara.³ Dengan diundangkannya obligasi syariah atau Sukuk berdasarkan UU No. 19 Tahun 2008 tentang SBSN maka secara yuridis ada

¹ *sukuk menurut Fatwa No. 32/DSN-MUI/IX/2002 yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia adalah 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.*

² Heri Sudarsono. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. 2008. Yogyakarta: Ekonisia. Hlm. 300

³ <http://www.dmo.or.id/dmodata/IV/Publikasi/Brosur/Sukuk.pdf>

akad yang saling dikaitkan, maka berlakunya akad 1 tergantung pada akad 2.⁸ Sehingga penerapan ini mencegah terpenuhinya rukun.

Masalah yang terdapat dalam mekanisme sukuk ijarah ditemukan dalam konsep *sale* dan *leaseback*. Dilihat dari proses urutan *sale* (*al-Bay/jual*) – *leaseback* (*al-Ijarah/sewa*) – *saleback* (*al-Bay/jual kembali*) yang sesungguhnya bukan sekedar *transfer of beneficial ownership* (transfer hak kemanfaatan kepemilikan tanpa merubah nama kepemilikan) tapi juga mencakup *transfer of title of ownership* (perpindahan nama kepemilikan) atau sekedar *transfer of domain of ownership* (perpindahan penguasaan kepemilikan tanpa harus merubah nama kepemilikan). Jika penerbit sukuk tidak berhati-hati dalam konsep *sale* and *leaseback* ini, bisa terjadi *Ta'alluq/Bay' Al-Inah* (jual beli syarat) yang mayoritas ulama melarang dalam urutan *sale* diawal dan *saleback* diakhir yang hanya melibatkan dua pihak dan dipersyaratkan dalam akadnya bahwa satu pihak menjual ke pihak lain di awal dengan syarat pihak pembeli harus menjual lagi kepada pihak penjual awal. Inilah yang bisa menjadi *Ta'alluq/Bay' Al-Inah*. Yang sesungguhnya apabila para praktisi penerbit sukuk tidak berhati-hati dalam *legal formal documents* untuk sukuk dapat ditelaah menjadi tidak syariah. Oleh karena itu, perlu adanya pemahaman mengenai konsep akad yang digunakan dalam pelaksanaan sukuk ijarah.⁹

Dengan melihat permasalahan diatas, maka terdorong untuk melakukan penelitian dan analisa mengenai mekanisme akad sukuk ijarah sebagai sertifikat investasi syariah,

⁸ Adiwarmarman A. Karim. *Bank Islam*. 2006. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm : 48

⁹ <http://mgyasni.niriah.com/2009/01/29/syariah-dan-implikasinya-atas-pengembangan-sukuk-khususnya-ijarah-pasar-modal-ke-depan>

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, kiranya dapat ditulis tiga rumusan melalui pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme akad sukuk ijarah sebagai sertifikat investasi syariah?
2. Bagaimana penerapan dalil-dalil al-Quran dan as-Sunnah terhadap akad sukuk ijarah sebagai sertifikat investasi syariah?
3. Bagaimana tinjauan fiqih muamalah terhadap akad sukuk ijarah sebagai sertifikat investasi syariah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini diantaranya:

1. Mengetahui mekanisme akad sukuk ijarah sebagai sertifikat investasi syariah
2. Mengetahui penerapan dalil-dalil al-Quran dan as-Sunnah terhadap akad sukuk ijarah sebagai sertifikat investasi syariah
3. Mengetahui tinjauan fiqih muamalah terhadap akad sukuk ijarah sebagai sertifikat investasi syariah.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini memiliki dua kegunaan yaitu sebagai berikut:

1. Secara teoritis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran ilmiah di Bidang Ekonomi Islam yang diharapkan

berguna bagi almamater, mahasiswa jurusan Mu'amalah, dan masyarakat umum.

2. Secara praktis dapat menjadi bahan pertimbangan kebijakan yang berkaitan dengan perbankan syariah yang dikembangkan dalam akad sukuk ijarah

E. Kerangka Pemikiran

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 risiko-risiko yang disebabkan karena suatu musibah yang mungkin terjadi. Masyarakat yang tidak siap dalam menghadapi risiko, 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. Sedangkan tujuan investasi adalah mendapatkan sejumlah pendapatan keuntungan.¹⁰

Umumnya investasi dikategorikan dua jenis yaitu, Aset riil adalah bersifat berwujud seperti gedung-gedung, kendaraan, dan sebagainya. Sedangkan aset keuangan merupakan dokumen (surat-surat) klaim tidak langsung pemegangnya terhadap aktiva riil pihak yang menerbitkan sekuritas tersebut.¹¹

¹⁰ Nurul H & Mustafa E. *Investasi pada Pasar Modal Syariah*. 2008. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hlm: 8

¹¹ Kamarudin A. *Dasar-dasar Manajemen dan Investasi portofolio*. 2004. Jakarta: PT Rineka Cipta hlm: 2

Konsep Investasi Islami didasarkan kepada prinsip moralitas dan keadilan, selain itu Instrumen Investasi Islami juga selaras dan memenuhi prinsip-prinsip syariah, yaitu transaksi yang dilakukan para pihak bersifat adil, halal, thayyib dan maslahat.¹²

Dalam prinsip syariah bisnis yang menguntungkan itu mengandung tiga elemen dasar. Diantaranya : Mengetahui investasi yang paling baik, membuat keputusan yang logis, sehat dan masuk akal, dan mengikuti perilaku yang baik.¹³

Dalam muamalah terdapat hak umum dan hak khusus. Hak umum ada yang merupakan urusan dalam dan urusan luar. Keuangan yang didalamnya mencakup kegiatan investasi dipasar modal masuk kedalam hak umum pada wilayah urusan dalam.¹⁴

Pasar modal adalah tempat dimana modal dapat dimanfaatkan sehingga menghasilkan keuntungan. Modal dalam hal ini dapat diartikan dengan kekayaan (harta) yang dapat memberikan penghasilan kepada pemiliknya,¹⁵ atau dapat berarti pula sebagai sarana produksi yang menghasilkan¹⁶

Prinsip pasar modal Syariah tentunya berbeda dengan pasar modal Konvensional, sejumlah instrumen syariah di pasar modal sudah diperkenalkan kepada masyarakat, misalkan saham syariah, obligasi syariah/sukuk dan reksa dana syariah. Pasar modal syariah pun sudah diluncurkan pada tanggal 14 Maret 2003.¹⁷

¹² Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*. 2005. Jakarta: Pustaka Al-kautsar: hlm:38

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Syafi'I Antonio, 2002: 5)

¹⁵ Thahir Abdul Muhsin. 1095. hlm: 118

¹⁶ M.A. Manan. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*. 2005. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf. hlm: 59

¹⁷ Nurul H dan Mustafa E hlm: 57

Menurut Fatwa DSN/MUI, Pasar Modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan Penawaran Umum dan perdagangan Efek. Perusahaan Publik yang berkaitan dengan Efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan Efek. Sedangkan, Emiten adalah pihak yang melakukan Penawaran Umum.

Efek Syariah adalah Efek sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal adalah Surat berharga yang akad, pengelolaan perusahaannya, maupun cara penerbitannya memenuhi Prinsip-prinsip Syariah.¹⁸ Sedangkan surat berharga adalah surat pengakuan hutang, wesel, saham, obligasi, sekuritas, kredit atau setiap derivatif dan surat berharga atau kepentingan lain atau suatu kewajiban dari penerbit, dalam bentuk yang lazim diperdagangkan dalam pasar modal maupun pasar uang.¹⁹

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Surat berharga dapat di definisikan sebagai Hipotik yakni, suatu hak kehendak atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Kebutuhan aset investasi yang biayanya sangat tinggi dan memerlukan waktu lama untuk memproduksi pada umumnya tidak dilakukan dengan cara berbagi hasil atau kepemilikan karena risikonya terlalu tinggi atau kebutuhan modalnya tidak terjangkau. Kebutuhan investasi seperti itu dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola sewa dengan akad *ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik*.²⁰

¹⁸ Fatwa DSN Nomor: 40/DSN-MUI/X/2003

¹⁹ UU NO. 7/ 1992 Tentang Perbankan

²⁰ Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. 2008. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm: 126

Dengan cara ini bank syariah dapat mengambil manfaat dengan tetap menguasai kepemilikan aset dan pada waktu yang sama menerima pendapatan dari sewa. Penyewa juga mengambil manfaat dari skim ini dengan terpenuhi kebutuhan investasi yang mendesak dan mencapai tujuan dalam waktu yang wajar tanpa harus mengeluarkan biaya modal yang besar

Akad ijarah dapat dimanfaatkan oleh Bank syariah untuk penghimpunan dana dengan menerbitkan sukuk yang merupakan obligasi syariah. Dengan obligasi syariah, bank mendapatkan alternatif sumber dana berjangka panjang (lima tahun atau lebih).²¹

Akad sering disebut sebuah perikatan, yang mempunyai makna perjanjian, kontrak. Secara harfiah berarti mengumpulkan dua ujung tali sehingga terikat dan menjadi satu kesatuan tali yang utuh.²²

Mengenai akad/kontrak sukuk ijarah menurut Fatwa DSN/MUI dan UU SBSN yang mendasarinya adalah akad ijarah yaitu sewa menyewa. Sebagaimana ketentuan transaksi bisnis syariah yang membedakannya dengan ketentuan transaksi bisnis konvensional

Dalam fiqh muamalah, kata *Al ijarah* sendiri berasal dari kata *Al ajru* yang berarti *Al 'Iwadhu* (ganti) sedangkan menurut pengertian syara, *Al Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat suatu barang dengan jalan penggantian.²³

Ijarah secara bahasa berarti upah dan sewa. Jasa atau imbalan. Ia sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjual belikan manfaat suatu harta

²¹ *Ibid.* hlm. 119

²² Muhammad Hasanudin, 2007:1

²³ Sayyid Sabiq. *Fikih Sunnah*. 1987. Bandung: PT Al-Ma'arif. Hlm: 7

benda.²⁴ Yang menyewakan barang menyerahkan barangnya untuk diambil manfaatnya, sebagai penggantinya penyewa menggantinya dengan suatu imbalan atas manfaat yang telah diperolehnya selama rentang waktu yang diperjanjikan. Barang yang disewakan jelas kemanfaatannya dan dibenarkan menurut syara'. Akad ijarah tidak boleh dibatasi oleh syarat.²⁵

Menurut Hanafiyah bahwa Ijarah ialah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

Ulama mengajukan beberapa syarat terhadap rukun-rukun yang melekat dalam pembiayaan ijarah. ²⁶

1. Sighat akad ijarah harus berupa pernyataan kemauan dan niat dari dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen.
2. Kedua pihak yang melakukan kontrak harus berakal sehat dan baligh, ada kesepakatan ulama bahwa akad ijarah tidak sah kecuali dilakukan orang yang berkompeten, berkualifikasi untuk menggunakan uang, memiliki kewenangan untuk berkontrak, serta harus ada kerelaan dari masing-masing pihak.
3. Manfaat, kontrak harus terdiri dari penggunaan manfaat dari sebuah asset. Syaratnya, yang harus menjadi objek ijarah adalah manfaat penggunaan asset, bukan penggunaan asset itu sendiri. Manfaat harus bisa dinilai dan

²⁴ Ghufron A. Mas'adi. *Fiqih Muamalah Konstektual*. 2002. Jakarta: Raja Grafindo Persada hal: 181

²⁵ Nasrun Haroen. *Fiqih Muamalah*. 2007. Jakarta: Gaya Media Pratama. hlm: 229).

²⁶ Hendi Suhendi. *Fikih Muamalah*. 2005. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hal: 114

diniatkan untuk dipenuhi dalam kontrak, dan pemenuhan manfaat atau manfaat itu sendiri harus diperbolehkan secara syar’I, serta kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari’ah. Manfaat harus dikenali sedemikian rupa, sehingga bisa menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Manfaat dispesifikasi dengan menyatakan objek atau jangka waktu, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.²⁷

Adapun landasan hukum ijarah dari Al-Qur’an QS. Al-Baqarah (2): 233

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً أَتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“... dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.²⁸

Adapun hadist riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar

عَنْ ابْنِ عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: قَالَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عُرْقُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya”.²⁹

Adapun Sifat akad ijarah, para ulama fikih berbeda pendapat, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *al-ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak

²⁷ Dimyauddin Djuwaini. *Pengantar Fikih Muamalah*. 2008 Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Hal: 158

²⁸ Soenardjo dkk. Hlm: 57.

²⁹ Abi Abdullah Muhammad bin Yajid al-Qazwani. *Sunan Ibnu Majah*. Indonesia: Maktabah Dahlan. Hlm: 817.

apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan bahwa akad *al-ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad *al-ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-mal*). Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad-*al-ijarah*.³⁰

Suatu akad ijarah berakhir apabila :

1. Objek hilang atau musnah seperti rumah terbakar.
2. Habis tenggang waktu yang disepakati.

Kedua point tersebut di atas disepakati oleh ulama.

3. Menurut Mazhab Hanafi, akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan Jumhur Ulama, akad tidak berakhir (batal) karena manfaat dapat diwariskan.
4. Menurut Mazhab Hanafi, apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan Jumhur Ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan ijarah itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.³¹

Adapun macam-macam produk ijarah yang sering digunakan dalam praktek penerbitan sukuk adalah *Ijarah Muntahiyah bit-tamlik* yakni perpaduan

³⁰ Nasrun Haroen. Hlm 236

³¹ M. Ali Hasan. Hlm: 237.

antara kontrak jual beli dengan akad sewa, atau akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang ditangan penyewa.³²Sementara itu, mengenai *sale and lease back*. Ia mengandung indikasi dari *ijarah muntahiya bittamlik*. Namun yang membedakan produk ini adalah diawal kontrak terjadi transaksi jual beli aset, kemudian aset tersebut disewakan kepada penjual. Setelah masa sewa berakhir, aset tersebut dijual kembali pada penjual dengan melakukan akad kembali. Pada akad yang pertama, adanya suatu janji bahwa aset tersebut dapat dijual kembali pada pihak penjual awal

Sale and lease back terjadi bila, misalnya pemerintah menjual barang X ke SPV (wakil investor), tetapi karena pemerintah tetap ingin memiliki barang X tersebut, SPV menyewakannya kembali kepada pemerintah dengan kontrak *financial lease*.,sehingga pemerintah mempunyai pilihan untuk memiliki barang X tersebut di akhir periode. Inilah yang sering dilakukan praktisi dalam transaksi sukuk ijarah

Pada dasarnya setiap akad yang dibuat oleh para pihak dalam transaksi muamalah adalah suatu kebolehan, sampai ada dalil yang mengharamkan

Adapun identifikasi transaksi yang dilarang diantaranya: ³³ Haram zatnya (*haram li-dzatihi*) adalah transaksi dilarang karena objek (barang dan/ atau jasa) yang ditransaksikan juga dilarang, misalnya aset sukuk untuk usaha yang diharamkan misalnya: usaha perjudian dan permainan yang tergolong judi atau perdagangan yang dilarang, usaha lembaga keuangan konvensional (ribawi), usaha yang memproduksi, mendistribusi, serta memperdagangkan makanan dan

³² Dimyauddin Djuwaini. hlm:162

³³ Adiwarmam K. hlm30

minuman haram, atau menyediakan barang-barang ataupun jasa yang merusak moral dan bersifat madharat. Haram selain zatnya (*haram li-ghairihi*). Setiap transaksi dalam Islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (sama-sama ridha), jangan menzalimi dan jangan dizalimi (*la tazhlimuna wa la tuzhlamun*). Tidak sah (lengkap) akadnya. Suatu transaksi yang tidak masuk dalam kategori *haram li dzatihi* maupun *haram li ghairihi*, belum tentu serta-merta menjadi halal. Masih ada kemungkinan transaksi tersebut menjadi haram bila akad atas transaksi itu tidak sah atau tidak lengkap. Suatu transaksi dapat dikatakan tidak sah dan atau tidak lengkap akadnya, bila terjadi salah satu (atau lebih) factor, yakni rukun dan syaratnya tidak terpenuhi, maka terjadi *two in one* (kondisi suatu transaksi diwadahi oleh dua akad sekaligus) dan terjadi *ta'alluq* (terjadi bila kita dihadapkan pada dua akad yang saling dikaitkan, maka berlakunya akad 1 tergantung pada akad 2)³⁴

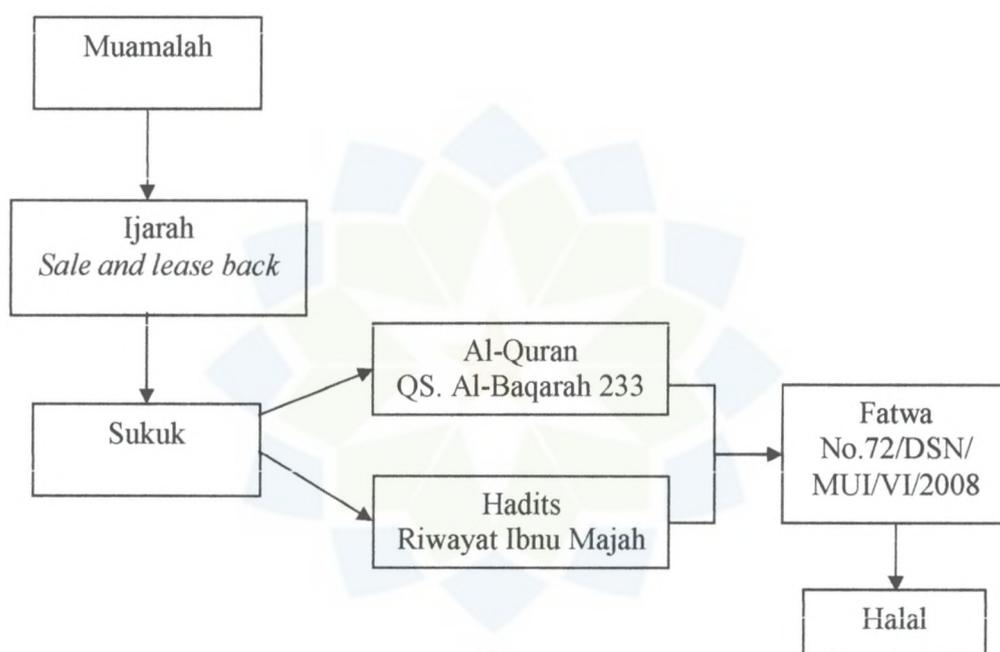
Sukuk berbeda dengan surat berharga konvensional. Kalau dibandingkan dengan obligasi konvensional, sukuk membutuhkan instrumen penyertaan atas aset, sedangkan obligasi sebagai sebuah kontrak atas utang dimana penerbit wajib membayar pemegang obligasi pada waktu tertentu, sekaligus dengan bunga dan pokok. Sedangkan penghasilan sukuk berupa imbalan, bagi hasil dan margin.

Perbedaan yang mengemuka antara sukuk dengan obligasi konvensional pada *underlying asset* yang digunakan. Di dalam sukuk, *underlying asset* dibutuhkan sebagai jaminan bahwa penerbitan sukuk didasarkan nilai yang sama dengan aset yang tersedia. Oleh karenanya, aset harus memiliki nilai ekonomis,

³⁴ *Ibid.*

baik berupa aset berwujud atau tidak berwujud, termasuk proyek yang akan atau sedang dibangun. Adapun fungsi *Underlying asset* tersebut adalah untuk menghindari riba, gharar, sebagai prasyarat untuk dapat diperdagangkannya sukuk dipasar sekunder dan akan menentukan jenis struktur sukuk

Dari kerangka berfikir diatas dapat lebih dijelaskan dalam bentuk skema sebagai berikut:



A. Langkah Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif. Metode ini dipergunakan untuk menggambarkan bagaimana mekanisme akad sukuk ijarah yang terdapat dalam sistem ekonomi syariah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yakni pendekatan yang berupaya memahami gejala-gejala yang sedemikian rupa dengan menafikan segala hal yang bersifat kuantitatif.³⁵ Karena datanya kualitatif artinya bahwa penelitian ini memusatkan perhatian pada mekanisme akad sukuk ijarah sehingga sulit dikuantifikasikan

Dengan demikian, konsep mekanisme terhadap akad sukuk ijarah dapat diteliti yang kemudian dirumuskan terhadap tinjauan fiqh muamalah dalam menganalisis teori tentang sewa-menyewa/ijarah. Dan kajian tersebut tidak terlepas dari Undang-undang Surat Berharga Syariah Negara, Fatwa DSN/MUI, dan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. KEP-130/BL/2006 Peraturan No. IX.A.13 yang mencakup tentang peraturan-peraturan sukuk ijarah.

2. Sumber Data

Pengumpulan data dapat menggunakan *sumber primer* dan *sumber sekunder*.

- a. Sumber primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data yakni data yang diperlukan dalam menganalisis teori akad terhadap penerbitan Sukuk Ijarah. Buku panduan Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, Undang-undang Surat Berharga Syariah Negara. Aspek Hukum Obligasi dan Sukuk karya Adrian Sutedi. SH, MH, buku Investasi Pada Pasar

³⁵ Beni Ahmad Saebani. *Metode Penelitian*. 2008. Bandung: CV Pustaka Setia. Hlm: 90.

Modal Syariah karya Nurul Huda dan Mustafa Edwin Nasution, buku Fiqih Muamalah karya Ir. Adiwarman A. Karim dan data dokumen yang berupa Prospektus terkait Penawaran Umum Sukuk Ijarah Indosat II Tahun 2007 sebagai pijakan untuk menganalisis konsep mekanisme akad sukuk ijarah

- b. Sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberi data kepada pengumpul data. Isi data dipahami dan diteliti dengan cara: Mengumpulkan data-data sekunder (buku, media masa, situs internet, makalah atau data-data lain) yang berkaitan dengan masalah penelitian dan buku-buku Fiqih Muamalah.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

- a. Teknik studi kepustakaan (*library research*) dengan cara menginventarisasi, menelusuri dan mengkaji bahan kepustakaan (data primer) yaitu buku tentang Aspek Hukum Obligasi dan Sukuk karya Adrian Sutedi. SH, MH, dan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) Tentang Obligasi Ijarah.
- b. Data dokumen yang berupa Prospektus terkait Penawaran Umum Sukuk Ijarah Indosat II Tahun 2007. Teknik ini digunakan untuk landasan teori pendukung yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan diteliti dan menggunakan data primer dan sekunder yang relevan dengan masalah yang dikaji sebagai penelitian.

4. Analisis Data

Data yang sudah terkumpul akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggunakan teknik analisis isi. Dalam pelaksanaannya, penganalisisannya dilakukan dengan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Menelaah semua data yang terkumpul dari berbagai sumber sekunder
- b. Mengelompokkan seluruh data dalam satuan-satuan sesuai dengan masalah yang diteliti. Isi data dipisah dari klasifikasi kajian muamalah yang berkenaan dengan akad sewa-menyewa atau ijarah pada mekanisme sukuk ijarah. Kedua jenis data tersebut dipandang sebagai pemahaman terhadap gambaran mekanisme akad sukuk ijarah, implikasinya baik dihubungkan dengan teks al-Quran, Hadits maupun kitab-kitab fiqh.
- c. Menghubungkan data dengan teori yang sudah dikemukakan dalam kerangka, dan
- d. Menafsirkan dan menarik kesimpulan dari data yang dianalisis dan memperhatikan rumusan masalah dan kaidah-kaidah yang berlaku dalam penelitian.

jaminan dan kepastian hukum diberlakukannya prinsip-prinsip ekonomi syariah dalam dunia keuangan dan pasar modal Indonesia.

Beberapa prinsip pokok dalam transaksi keuangan sesuai syariah antara lain berupa penekanan pada perjanjian yang adil, anjuran terhadap sistem bagi hasil, serta larangan terhadap riba, *gharar* dan *maysir*. Dan adanya suatu transaksi berupa sejumlah tertentu asset yang menjadi dasar penerbitan sukuk. Karakter instrumen tersebut sangat berbeda dengan instrument keuangan konvensional yang lebih menekankan pada sistem bunga dan berbentuk surat hutang..

Secara aplikatif, penerbitan sukuk mengadopsi kepada salah satu akad muamalah yaitu akad ijarah yakni akad yang terjadi terhadap salah satu pihak yang bertindak sendiri atau melalui wakilnya untuk menyewakan hak atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode sewa yang disepakati.⁴

Sukuk ijarah merupakan instrument investasi yang menunjukkan kepemilikan saham bernilai sama dengan aset yang disewakan. Dalam struktur sukuk, investor akan mendapatkan *return* atau keuntungan dari aset yang disewakan secara periodik. Pemilik aset bertanggung jawab atas seluruh biaya pemeliharaan dan kerusakan aset yang disewakan.⁵

Pada dasarnya akad yang digunakan dalam sukuk ijarah adalah suatu bentuk akad dalam transaksi modern dan banyak hal yang perlu ditinjau, ketika akad-akad tersebut masuk kedalam tatanan aplikasi akad dalam transaksi kontemporer yang merujuk kepada konsep fiqh muamalah.

⁴ UU SBSN bab 1 ayat 6

⁵ Heri Sudarsono. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. 2008. Yogyakarta: Ekonisia. hlm 301

Akad sukuk ijarah telah ditetapkan dalam Undang-undang Surat Berharga Negara Syariah (Pasal 3 UU No. 14 Tahun 2008), Fatwa No. 32/DSN-MUI/IX/2002 dan Fatwa No. 72/DSN-MUI/VI/2008 yang dikeluarkan Majelis Ulama Indonesia dan Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. KEP-130/BL/2006 Peraturan No. IX.A.13.

Sukuk telah berkembang diberbagai negara misalnya: Malaysia, Bahrain, Dubai, dll. Dan menjadi instrumen pembiayaan anggaran negara yang penting pada saat ini. Penerbitan sukuk negara biasanya ditujukan untuk keperluan pembiayaan negara secara umum atau untuk proyek-proyek tertentu, misalnya pembangunan bendungan, rumah sakit, dan jalan tol. Sedangkan penerbitan sukuk korporasi atau perusahaan ditujukan untuk pengembangan perusahaan yang akan dibangun.⁶

Menurut "*Reza Agusti dalam sebuah artikel*" bahwa 85% sukuk yang diterbitkan di pasar modal tidak sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah. Adanya gap antara aplikasi hukum positif dan Fatwa terhadap instrument-instrument derivatif pasar modal syariah yang dikembangkan.⁷

Transaksi sukuk ijarah cukup banyak diminati para investor karena akadnya sesuai dengan prinsip syariah. Akan tetapi mekanisme yang terjadi dalam sukuk ijarah masih diikhtilafkan dikalangan para ulama terutama dikaitkan dengan masalah *ta'alluq* atau *bai al-inah* (jual beli syarat) apabila para praktisi tidak berhati-hati dalam pelaksanaannya. *Ta'alluq* terjadi bila dihadapkan pada dua

⁶ *Ibid.* hlm. 305

⁷ <http://mgyasni.niriah.com/2009/01/29/syariah-dan-implikasinya-atas-pengembangan-sukuk-khususnya-ijarah-pasar-modal-ke-depan>