

**TRANSAKSI SUKUK IJARAH DALAM PANDANGAN
ISLAM**
**(Studi Kasus Implementasi Sukuk Ijarah di Bank Syariah
Mandiri KC Pancor Lombok)**
THE TRANSACTION OF SUKUK IJARAH IN ISLAMIC POINT OF VIEW
**(A Case Study On The Implementation Of Sukuk Ijarah In Bank Ssyariah
Mandiri, Pancor Lombok Office Branch)**

**RENING YULIASTUTI
MUHSIN HARIYANTO**

*Prodi Ekonomi Syariah, Fakultas Agama Islam, universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Jl. Brawijayya,
Geblagan, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55183*

R.yuliasuty@gmail.com

Muhsin@umy.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi Sukuk Ijarah dan kesesuaian praktik Sukuk Ijarah di Bank Syariah Mandiri KC Pancor Lombok menurut Pandangan Hukum Islam. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Informan dalam penelitian adalah karyawan Bank Syariah Mandiri KC Pancor Lombok. Data tersebut dianalisis dengan cara mereduksi data, menyajikan data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi sukuk Ijarah adalah adanya barang yang akan disewa antara pemerintah dan BSM. Agar transaksi pembelian objek Ijarah dapat berjalan lancar, BSM menerbitkan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) terlebih dulu untuk diperjualbelikan kepada masyarakat dalam proses penghimpunan dana. BSM membuat kesepakatan akad Ijarah asset to be leased dengan pemerintah dan pemerintah memiliki kewajiban membayar ujarah kepada Investor melalui BSM selama jangka waktu 3 tahun. Menurut pandangan Hukum Islam mengenai praktik Sukuk Ijarah, dilihat dari rukun dan syarat dalam melakukan akad belum dikatakan seluruhnya sesuai dengan prinsip syariah, karena dalam melakukan kesepakatan banyak dilakukan oleh satu pihak saja. Hal tersebut akan menimbulkan sifat ketidakjelasan, terutama bagi investor.

Kata Kunci: *Sukuk Negara Retail, Ijarah, Hukum Islam.*

Abstract

This research aims to find out the implementation of Sukuk Ijarah (an Islamic certificate for leasing) and the appropriateness of Sukuk Ijarah implementation in Bank Syariah Mandiri, Pancor Lombok Office Branch according to the Islamic law point of view. The data were collected through observation, interview and documentation. The informants in this research were the staff of Bank Syariah Mandiri of Pancor Lombok Office Branch. The data were analyzed through data reduction, data presentation and data verification.

The research result shows that the implementation of Sukuk Ijarah is that there are goods which would be leased between government and BSM. In order to proceed an

acceptable ijarah objects transaction, BSM initially issued SBSN (Surat Berharga Syariah Negara/State Sharia Securities) for social trading in the process of funding. BSM would make a contract of the asset to be leased with the government, and the government is responsible for paying the ujah (compensation) to the investors through BSM within 3 years. According to Islamic law and Islamic pre-requisites in creating a contract, Sukuk Ijarah implementation is considered as not accordance with the principles of sharia. This is because the contract is agreed upon only one party, in which it may cause obscurity especially to the investors.

Key Words: Retail State Sukuk, Ijarah, Islamic Law

PENDAHULUAN

Islam sebagai *din* (الدِّين) yang tidak hanya mengatur hubungan makhluk dengan *Al-Khalik* (الخالق) namun, secara lengkap mencakup seluruh aktivitas manusia di segala bidang termasuk *muamalah*. Berikutnya kerangka umum *muamalah* turut menyinggung ekonomi berupa harta. Mencermati harta, di sini Islam memandang harta merupakan salah satu amanat suci diberikan oleh Allah SWT kepada hamba-Nya. Oleh karena itu, upaya dalam menjalankan amanat Allah haruslah dikelola dengan baik, kaitannya dengan harta adalah dengan memberdayakan harta melalui investasi.¹ Kesempatan saat masih mampu untuk berinvestasi harus dimanfaatkan sebaik mungkin. Lebih jauh lagi, investasi bukan saja menyoal tabungan, namun sarana penghidupan bagi sektor-sektor. Oleh karena itu, dalam mendukung kegiatan investasi yang secara syariah, pemerintah perlu memperkuat dan meningkatkan efisiensi terhadap pengelolaan aset negara melalui upaya pengembangan yang bekerjasama dengan lembaga keuangan. Lembaga keuangan merupakan salah satu yang menjalankan fungsi intermediasinya dalam menghimpun dana dari masyarakat.

Salah satu bentuk instrumen keuangan syariah yang telah banyak diterbitkan oleh negara adalah sukuk negara. Sukuk negara adalah salah satu bentuk kegiatan yang diselenggarakan untuk masyarakat yang tujuannya agar bisa ikut andil atau berkontribusi dengan pemerintah dalam proyek pemerintah yaitu pembiayaan APBN. Dalam rangka mendukung penerbitan Sukuk Negara dengan cara lelang, hingga Desember 2017, Pemerintah telah menunjuk 21 (dua puluh satu) Peserta Lelang SBSN

¹ Umam, Khaerul, *Pasar Modal Syariah Dan Praktik Pasar Modal Syariah.*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm. 6.

yang terdiri dari 17 (tujuh belas) bank dan 4 (empat) perusahaan efek. Dalam hal ini, terdapat 3 (tiga) Bank Umum Syariah sebagai Peserta Lelang SBSN yaitu salah satunya adalah Bank Syariah Mandiri.²

Tujuan penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) akan diperjualbelikan kepada nasabah dengan harga tertentu melalui kesepakatan yang digunakan sebagai bukti sah dari keikutsertaan atas objek Ijarah. Sifat sukuk merupakan kontrak berdasarkan pada adanya pihak yang membeli dan menyewa, sedangkan dari sudut akad, transaksi dengan sewa-menyewa atas suatu barang dan upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu yang tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa tanpa diikuti perpindahan kepemilikan atas suatu barang disebut sebagai *Ijarah*.³ Jika akad Jual Beli yang digunakan pada *sukuk ijarah*, maka produk Sukuk Negara Retail tetap memiliki unsur jual-beli di awal transaksi sebelum memperoleh upah, di sini kita akan melihat proses transaksi penjualan surat berharga syariah negara, kenapa ada transaksi jual-beli SBSN terlebih dulu. Jika, proses penjualan SBSN untuk memperoleh dana dalam rangka membiayai proyek pemerintah yang disebut sebagai *underlying assetnya*, dilihat dari konsistensi akad sewa pada Sukuk Negara Ritel dengan akad *Ijarah Asset to be leased*, jika tidak dijelaskan secara lebih spesifik atau lebih rinci terhadap objek ijarah yang akan dibangun dikhawatirkan tidak akan memenuhi standar syariah, dikarenakan ketika menginformasikan kepada investor ternyata masih mempresepsikan objek *ijarah (underlying asset)* tidak ada. Hal ini, akan terjadi ketidaktahuan atas objek *Ijarah* baik pihak BSM maupun investor yang mengakibatkan *objek ijarah* tersebut masuk pada kategori *gharar*.

Bertransaksi *sukuk ijarah* di Bank Syariah Mandiri dengan tujuan meninjau dari segi hukum islam yang terdapat indikasi pada objek sewaan dalam produk sukuk masih belum jelas penyewaan atas jasa maupun atas barang. Adapun esensi dari penelitian tidak lain untuk benar-benar membedakan antara konsep syariah dan non syariah, maupun keabsahan objek sewaan. Oleh karena itu, peneliti ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad *Ijarah* dalam Sukuk Negara Ritel dan menganalisis kesesuaian praktik *Ijarah* dalam Sukuk Negara Ritel pada Bank Syariah Mandiri KC Pancor Lombok menurut Pandangan Hukum Islam.

² www.ojk.go.id.

³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 247.

Kata *akad* berasal dari bahasa Arab yaitu *al-'aqdu* (الْعَقْدُ), dengan artian adalah ikatan. Menurut para ulama fiqh, di dalam akad harus ada ijab dan qabul yang merupakan ucapan atas kesepakatan dalam menetapkan pengaruh atau akibat atas objek perikatan dengan dilandaskan pada aturan syariat. Akad ialah cara yang diridhoi Allah dan harus ditegakkan isinya dan dijelaskan pada *Q.S Al-Maidah, 5:1* menyebutkan: ⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: ‘‘Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu’’. (*Q.S. Al-Maidah, 5:1*)

Bedasarkan penjelasan akad di atas memberikan penjelasan bahwa akad ialah kesepakatan antar kedua belah pihak yang berisi tentang perjanjian atas perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus. Awal dari ikatan kesepakatan ini yang harus dilakukan agar memenuhi syaratnya adalah dengan melakukan *Ijab* dan *Kabul*, kedua harus memenuhi aturan syariat, dan ketiga harus adanya akibat hukum pada objek perikatan.⁵

Kata *Ijarah* berasal dari kata *al-Ajara* (أَجْرَ) yang berarti kompensasi, substitusi, pertimbangan, imbalan (Ayub, 2007: 279). *Ijarah* berarti kontrak sewa dan menyewa kontrak. Dalam konteks perbankan syariah, *ijarah* merupakan kegiatan yang berisi tentang kontrak sewa yang dimana suatu lembaga keuangan (bank) menyediakan peralatan untuk disewakan kepada nasabah berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan atau disepakati.⁶

Secara singkat, *AAOUFL (The accounting and Auditing Organisation of Islamic Financial Institution)* bahwa sukuk adalah sertifikat yang mempunyai nilai dan dapat dijadikan sebagai tanda bukti kepemilikan atas keikutsertaanya dalam suatu aset, hak manfaat, dan jasa-jasa atau kepemilikan atas proyek dari obligasi konvensional, perbedaan yang paling pokok yaitu terletak pada imbalan yang dihasilkan bahwa dalam obligasi syariah tidak disebut bunga tetapi bagi hasil, adanya suatu asset yang

⁴ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Kencana, Jakarta 2012, hlm. 71.

⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Kencana, Jakarta 2012, hlm. 71.

⁶ Sjahdeini, Sutan Remi, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 263.

digunakan sebagai dasar atas transaksi pendukung (*underlying transaction*), dan untuk melengkapai transaksi yang telah dibuat harus adanya perjanjian atau akad yang bersifat mengikat antara pihak yang bersangkutan dengan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam penerbitan sukuk harus memuat struktur secara syariah agar terhindar dari sifat keuangan yang tidak berdasarkan syariah, sehingga keuangan ini aman dan bebas dari unsur *maysir,riba, dan gharar*.⁷

Obligasi syariah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002 merupakan sertifikat berupa surat berharga yang diterbitkan atas dasar prinsip syariah, yang mewajibkan emiten kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil/*margin/fee*, serta membayar kembali dana *obligasi syariah* akan mendapatkan keuntungan bukan dalam bentuk bunga melainkan dalam bentuk bagi hasil/*margin/fee*. Sukuk *Ijarah* adalah sukuk dengan akad *Ijarah*, yang diterbitkan atas dasar perjanjian. Perjanjian dapat dilaksanakan oleh satu pihak yang bertindak sendiri atau melalui wakil yang telah ditunjuk menyewakan atau menjual suatu hak manfaat atas suatu aset kepada pihak berdasarkan harga dan periode yang telah disepakati bersama, dengan tidak terjadi perpindahan kepemilikan aset tersebut.⁸

METODE PENELITIAN

Jenis yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif, penelitian yang dilakukan dengan wawancara langsung ke lokasi penelitian. Tujuan dari penelitian ini agar dapat melaporkan atau dapat mendeskripsikan keadaan yang sebenarnya terjadi secara nyata dalam keadaan yang alamiah.⁹ Teknik pengumpulan data dikumpulkan melalui observasi observasi deskriptif yang pada saat memasuki situasi sosial tertentu sebagai objek penelitian semua data direkam dan dicatat kemudian disimpulkan dalam keadaan yang belum tertata. Pengumpulan data selanjutnya yaitu dengan wawancara

⁷ Umam, Khaerul, *Pasar Modal Syariah Dan Praktik Pasar Modal Syariah*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm. 174.

⁸ Soemitra, Andri, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2009, hlm. 141.

⁹ Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010, hlm. 5.

Semistruktur yang dalam pelaksanaannya lebih bebas apabila dibandingkan dengan wawancara terstruktur., dan dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, pelengkap dari menggunakan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.¹⁰

Penulis mengumpulkan data melalui wawancara yang berkaitan dengan penelitian ini, untuk pihak yang akan diwawancarai adalah karyawan Bank Syariah Mandiri KC Pancor Lombok. Pengujian keabsahan data penelitian ini dilakukan dengan *Triangulasi* Teknik, data yang diperoleh dari wawancara lalu dicek dengan observasi dan dokumentasi. Bila dengan tiga teknik pengujian kredibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda-beda, maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data. Data-data tersebut dianalisis dengan langkah-langkah selanjutnya yaitu *reduksi data*, *display data*, dan *conclusion*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sukuk Negara Retail merupakan surat berharga negara yang diterbitkan atas dasar prinsip-prinsip syariah, yang berbentuk Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) untuk dijadikan bukti yang sah atas keikutsertaannya dalam aset tersebut. Surat berharga syariah negara (SBSN) adalah produk milik pemerintah yang akan dijual kepada perseorangan Warga Negara Indonesia melalui agen-agen penjual yang telah ditunjuk oleh pemerintah di pasar perdana. Pemesanan pembelian Sukuk Negara Ritel hanya dapat dilakukan oleh Individu yang dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, dengan jumlah minimum pembelian ditetapkan oleh Pemerintah berdasarkan Memorandum Informasi yang diterbitkan setiap Penerbitan Sukuk Negara Ritel. Penunjukan Bank Syariah Mandiri sebagai Agen Penjual Sukuk Negara Ritel ditetapkan oleh Pemerintah.

Impementasi Akad Ijarah pada Produk Sukuk Negara Retail

Sukuk Negara Ritel merupakan surat berharga negara yang berbentuk sertifikat, yang kegunaannya sebagai bukti atas bagian dari kepemilikan barang. Sukuk Negara

¹⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Alfabeta, Bandung, 2018, hlm. 314-318

diperjualbelikan kepada masyarakat warga Indonesia. Untuk pemesanan Sukuk Negara Ritel, Nasabah dapat mendatangi Kantor BSM yang tersebar di 33 provinsi di seluruh Indonesia dengan membawa Kartu Tanda Penduduk Indonesia sebagai Kartu Identitas. Pemesanan dan pembelian Sukuk Negara Ritel menggunakan formulir yang dicetak oleh Bank Syariah Mandiri, setelah melakukan pengisian formulir dan telah menerima ujarah, maka transaksi pembelian sukuk ritel tidak dapat dibatalkan. Dana dari nasabah akan diblokir dan dilimpahkan kepada pemerintah untuk pembiayaan infrastruktur di Indonesia. Jika nasabah ingin menjual Surat Berharga Syariah Negara, maka akan dipasarkan di pasar sekunder.

Produk Sukuk Negara Retail yang berbentuk Surat Berharga Syariah Negara dijual kepada calon investor dengan masa penawaran yang terbatas jangka waktunya. Penjualan SBSN di BSM telah dipatok oleh pemerintah dalam Jumlahnya sekian miliar dan tidak boleh lebih dari itu. Sementara, BSM juga memberi minimal 5 Lembar surat berharga dalam setiap pembelian yang harus dibeli oleh calon investor dan hal tersebut juga ditentukan oleh pemerintah. Pada praktik sewa-menyewa dari Sukuk Ijarah (SBSN), pihak BSM sudah memberitahukan berapa lama jangka dari sewa-menyewa, maka nantinya dalam menyelesaikan sewa sudah diketahui waktu dari sewa-menyewanya. Berikut pokok-pokok yang terdapat pada produk Sukuk Negara Retail di BSM:

Tabel 1
Produk SR di BSM

Akad	Ijarah- Asset To Be Leased
Underlying Asset	<ul style="list-style-type: none"> • Proyek APBN 2018 • Barang milik Negara • Menkeu menetapkan rincian proyek asset SBSN dalam rangka penerbitan SR-010
Investor	Individu (WNI) telah memiliki rek. BSM
Nilai Nominal per unit	Rp1 Juta
Nominal pemesanan pembelian	Rp5 Juta, kelipatan Rp5 Juta, Max Rp5 Miliar
Tenor	3 tahun
Kupon	5,9% p.a
Masa penawaran	23 Feb 2018 sd 14 Maret 2018
Tanggal penerbitan	21 Maret 2018

Tanggal Jatuh Tempo	10 Maret 2021
Tanggal Penjatahan	19 Maret 2018

Sumber: www.syariahamandiri.co.id

Pelaksanaan Sukuk Negara Retail di BSM KC Pancor Lombok adalah dengan memenuhi permintaan pemerintah, karena pada dasarnya produk Sukuk Negara Retail adalah produk milik pemerintah. Pemerintah melakukan pemesanan objek ijarah kepada agen-agen penjual Sukuk Negara Retail yang telah ditunjuk salah satunya ialah Bank Syariah Mandiri. Tugas dari Bank Syariah Mandiri adalah sebagai wakil antara investor dan pemerintah, BSM selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada pemerintah untuk mengadakan dan menyediakan bidang proyek (Objek Ijarah) tersebut. Supaya proyek tersebut dapat berjalan lancar, BSM terdahulu melakukan penghimpunan dana melalui penerbitan sukuk berupa Surat Berharga Syariah Negara yang akan diperjualbelikan kepada masyarakat. Setelah penghimpunan dana telah dilakukan dan terkumpul, BSM melaksanakan proses jual beli objek ijarah dengan pemerintah dalam rangka penyediaan aset yang berwujud. Kemudian, BSM sebagai perusahaan penerbit dari SBSN tersebut melakukan kesepakatan akad *Ijarah Asset to be Leased* dengan pemerintah selaku penyewa atas objek *Ijarah Asset to be Leased*. Pemerintah selalu penyewa memiliki kewajiban membayar *ujrah* kepada investor selama rentang waktu penyewaan dalam 3 (tiga) tahun melalui BSM. Setelah masa penyewaan jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) tahun, BSM akan menjual objek ijarah tersebut kepada pemerintah dengan harga sudah disepakati.

Nasabah Sukuk Negara Retail pada akadnya menggunakan akad sewa menyewa atas barang yang akan dibangun. Sewa dalam rangka pembiayaan proyek APBN milik pemerintah yang mereka lakukan pada hakekatnya nasabah memahami Sukuk Negara Retail dengan akad Ijarah adalah untuk mendirikan proyek-proyek pemerintah. Pelaksanaan sukuk ijarah yang terjadi di BSM KC Pancor Lombok yaitu sewa-menyewa proyek APBN yang sedang dibangun atau yang akan dibangun antara pemerintah dan BSM, dana dari pembiayaan proyek tersebut didapatkan dari hasil penjualan SBSN, sedang pembangunan proyek dari APBN tersebut tidak disebutkan secara rinci atau lebih spesifik kepada nasabah yang telah membeli SBSN.

Pembayaran kupon Sukuk Negara Retail adalah menjadi hak nasabah (investor) untuk memperoleh besaran atas penyewaan dalam periode sewanya. Imbalan atau

kupon SR-010 sudah ditetapkan sebesar 5,9% (Lima Koma Sembilan Persen) dalam setahun yang akan dibayarkan pada setiap bulan. Nasabah dapat menjual kembali surat berharga syariah negara (SBSN) di pasar sekunder dengan resiko bahwa nasabah (investor) harus menerima kerugian jika masa penjualan dari SBSN sedang mengalami penurunan dari harga beli di BSM. Penjualan SBSN tidak selalu sama dari harga awal pembeliannya, sering terjadi perubahan harga beli sesuai dengan pergerakan pasar.

Tinjauan Hukum Islam pada produk Sukuk Negara Retail Akad *Ijarah Asset to be Leased*

Fatwa DSN menjelaskan bahwa *Ijarah Asset To Be Leased* adalah ‘suatu akad yang obyek ijarahnya telah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian obyek ijarah sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek ijarah dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan’. Pembahasan selanjutnya mengenai *ijarah* yang berarti adalah sewa-menyewa maka yang perlu kita telusuri terlebih dulu adalah akad. Produk investasi Sukuk Negara Ritel di Bank Syariah Mandiri KC Pancor Lombok menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* yang artinya adanya barang yang akan disewa dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Peneliti melihat terlebih dulu kejelasan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi bagi pihak penyewa dan yang menyewakan. Rukun dan syarat akad *Ijarah* yang bertujuan untuk mengetahui apakah sudah sesuai dalam pelaksanaannya:¹¹

1. *Al-Aqid* atau pihak-pihak yang berakad

Pelaku Akad yaitu pemerintah, BSM dan Investor, hal ini terlihat ketika transaksi berlangsung pihak-pihak yang berakad dalam hal ini adalah pemerintah sebagai penyewa yang telah memesan objek *Ijarah* sekaligus yang membeli objek *ijarah* tersebut. Mereka semua yang melakukan akad *Ijarah asset to be leased* sudah baligh dan cakap dalam bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan.

2. *Shighat* atau ijab dan kabul

Shighat (ijab dan qabul) yaitu pemerintah dan investor yang diwakili oleh PP SBSN. Dalam praktiknya yang dilakukan antara pemerintah yang diwakili oleh PP

¹¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 72.

SBSN (BSM) dan nasabah yaitu adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan berijab Kabul secara langsung, pihak BSM sebagai perantara antara pemerintah sebagai orang yang menyewa, dengan investor sebagai orang yang menyewakan atas objek Ijarah. Selanjutnya terdapat kesepakatan oleh kedua belah pihak tentang hak dan kewajiban yang berlaku.

3. *Al-Ma'qud alaih* atau objek akad

Objek Akad yaitu proyek pemerintah (barang yang berwujud), pemerintah sebagai penyewa memesan objek kepada PP SBSN dengan menggunakan akad *Wakalah*. Untuk mendapatkan objek maka PP SBSN menerbitkan Sukuk Negara Ritel yang kemudian ditawarkan kepada nasabah, dana dari nasabah akan dilimpahkan kepada pemerintah untuk digunakan dalam pembelian objek Ijarah. Hal ini, Investor menyepakati perjanjian dalam bentuk formulir pembelian sukuk ritel.

4. *Tujuan Pokok Akad (Imbalan)*

Hal tersebut diperbolehkan apabila kedua belah pihak sepakat tanpa adanya unsur paksaan serta tujuan dari pokok akad ini adalah dengan mendapatkan Imbalan atau upah (*Ujrah*) dari hasil sewa-menyewa atas objek Ijarah.

Terpenuhinya empat rukun yang telah kita bahas pada sebelumnya, akad belum serta menjadi sah meskipun sudah terbentuk, namun harus dipenuhi beberapa syarat lagi untuk sahnya akad, yaitu harus bebas dari ketidakjelasan (*gharar*), bebas dari kerugian yang menyertai penyerahan, bebas dari syarat-syarat *fasid*, dan bebas dari *riba* untuk akad atas beban. Akad yang sah ada kemungkinan tidak dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena tidak terpenuhinya beberapa syarat berlakunya akibat hukum akad yaitu:¹²

1. Adanya kewenangan atas objek (asset yang menjadi objek)
2. Adanya kewenangan terhadap tindakan hukum yang dilakukan

¹² Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 243.

Syarat sah menyewa tidak sepenuhnya terpenuhi karena adanya syarat dari pemerintah dalam hal pembelian SBSN dibatasi jumlah minimum dan maksimum. Produk Investasi Sukuk Negara Retail masih belum dikatakan syariah, karena jumlah minimum dan maksimum dalam pembelian Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dibatasi oleh pemerintah, dalam hal ini disepakati oleh satu pihak saja. Syarat tersebut bertentangan juga pada Fatwa DSN No. 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* dalam ketentuan khususnya yaitu pada poin ke 3 (tiga) ‘‘Pemerintah atau Perusahaan Penerbit SBSN menerbitkan SBSN sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari Objek *Ijarah Asset To Be Leased* yang dibeli oleh investor pada harga tertentu sesuai kesepakatan’’. Sehingga menyalahi peraturan fatwa DSN tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*, di mana investor harus menyetujui persyaratan besaran minimum dan maksimum dalam bentuk formulir.

Syarat sewa terpenuhi karena adanya imbalan atas sewa-menyewa mendirikan proyek pemerintah antara Perusahaan Penerbit (PP) SBSN dan investor sama-sama mengetahui dengan jelas berapa harga sewa sebagai upah dalam melakukan akad sewa-menyewa. Tetapi, dalam penamaan Kupon di Bank Syariah Mandiri adalah keuntungan yang diberikan kepada nasabah yang bersifat tetap, dan akan dibagikan setiap bulan. Sebagaimana kita ketahui, dalam produk investasi Sukuk Negara Retail menggunakan akad *Ijarah asset to be leased* yang dimana, akad *Ijarah* adalah sewa-menyewa di dalamnya ada suatu upah-mengupah yang akan dihasilkan. Namun pemakaian istilah kupon sebaiknya diganti dengan kata yang lebih tepat agar bisa membedakan dengan obligasi pada umumnya. Karena, dalam fatwa DSN MUI tidak ada kata KUPON tetapi Imbalan (*ujrah*) yang menyebutkan bahwa ‘‘memberikan imbalan (*ujrah*) kepada pemegang SBSN secara periodic sesuai kesepakatan selama jangka waktu SBSN berdasarkan masa sewa’’. Terlebih lagi pemahaman masyarakat terutama investor terhadap sukuk masih memiliki kecenderungan berorientasi pada keuntungan yang ditawarkan, sehingga yang terjadi ialah pembandingan dengan keuntungan yang ditawarkan obligasi pada umumnya. Hal tersebut sesuai dengan Q.S Al-Baqarah, 2:275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ
 ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ

جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ

فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “ Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual-beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. (Q.S Al-Baqarah, 2:275)

Berlandaskan pada ayat di atas, ditegaskan bahwa menyamakan produk berstandar syariah dengan yang belum syariah adalah dilarang, karena keduanya memiliki perbedaan.

Syarat sewa terpenuhi karena adanya objek sewa, dimana objek yang disewakan dapat diserahkan baik manfaat maupun bendanya. Manfaat dari objek akad yang diisewakan harus sesuatu yang dibolehkan agama. Dalam hal ini, objek Ijarah dari Sukuk Negara Retail adalah proyek pemerintah. Tetapi ada kegagalan dalam mengonfirmasikan kepada nasabah, Pihak BSM masih mempresepsikan objek ijarah (proyek pemerintah) yang dijadikan sebagai Underlying asset tidak ada, masih di dalam bayang-bayang bahwa proyek ini yang akan dibangun. Terjadilah ketidaktahuan baik agen penjual dan nasabah yang ditakutkan objek Ijarah ini akan menjadi *gharar*. Sebagaimana yang terkandung dalam Fatwa DSN No. 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang *SBSN Ijarah Asset To Be Leased* pada ketentuan umumnya bahwa, “akad *ijarah* yang objek *ijarah* sudah ditentukan spesifikasinya”. Oleh sebab itu, akan menjadi hal yang tidak pasti jika dari pihak BSM hanya menyebutkan objek *Ijarah*nya adalah Proyek Pemerintah, tidak menjelaskan secara rinci lebih spesifik atas objek *Ijarah* dari Sukuk Negara Retail tersebut masih tetap pada ketidakjelasan.

Menarik uraian dari syarat pada produk investasi Sukuk Negara Retail dengan akad *Ijarah asset to be leased* belum dikatakan memenuhi pada ketentuan yang ada. Sedangkan, pada fungsi *underlying asset*nya yang akan menjadi sebuah karakteristiknya, yang digunakan sebagai objek dalam perjanjian sukuk negara retail.

Asset pada sukuk negara retail ini berupa aset yang berwujud yang tentunya memiliki nilai ekonomis yaitu proyek yang nantinya akan dibangun atau sedang dalam pembangunan. Fungsi *Underlying asset* tersebut yaitu menjauhi *riba*, prasyarat dapat diperdagangkannya sukuk di pasar sekunder, dan menentukan jenis struktur sukuk. Dalam sukuk ijarah penjualan asset tidak disertai penyerahan fisik asset, tetapi yang dilihkan adalah hak manfaat (*beneficial title*), sedangkan kepemilikan asset (*legal title*) tetap pada pemerintah.¹³

Produk sukuk negara retail telah menggunakan akad *Ijarah asset to be leased*, yang dimana pada objek akad dengan tujuan untuk membantu dan memperluas kegiatan dalam rangka pembiayaan anggaran pemerintah melalui dana dari nasabah. Pemerintah mengupayakan mengoptimalkan dalam pemanfaatannya harus benar-benar sampai pada tujuannya. Akad *Ijarah* adalah sewa-menyewa, yang dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah syariat islam menghalalkan proses saling tolong-menolong. Islam mengharuskan seseorang dalam melakukan kegiatan muamalah agar mengambil hasil yang halal, di antaranya menjauhi perbuatan yang merugikan salah satu pihak atau ada unsur penganiayaan, mengambil kesempatan-kesempatan dalam kesempitan. Oleh sebab itu, hal yang menunjukkan adanya suatu tindakan atau perbuatan yang mengandung unsur kebohongan adalah tidak benar. Islam melarang transaksi yang terdapat unsur *Gharar* (ketidakpastian) karena dapat mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak dan memunculkan ketidakjelasan terhadap kondisi barang tersebut.

KESIMPULAN DAN SARAN

Bedasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan, maka dapat disimpulkan bahwa implementasi akad pada Produk Investasi Sukuk Negara Retail di BSM KC Pancor Lombok menggunakan satu akad yang tertulis yaitu akad *Ijarah Asset to be Leased*. Akan tetapi, yang menjadi akad induk dalam produk investasi sukuk negara retail ini adalah adanya jual beli untuk memperoleh dana antara investor dan pemerintah yang diwakili oleh PP SBSN, PP SBSN menerbitkan Surat Berharga Syariah Negara

¹³ Umam, Khaerul, *Pasar Modal Syariah Dan Praktik Pasar Modal Syariah.*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2013, hlm. 178.

(SBSN) terlebih dulu yang dijadikan sebagai bukti atas kepemilikan. Kemudian, Bank Syariah Mandiri melakukan kesepakatan akad *Ijarah Asset to be Leased* dengan pemerintah.

Menurut pandangan Hukum Islam mengenai praktik Sukuk Negara Retail di BSM KC Pancor Lombok, dilihat dari rukun dan syarat dalam melakukan akad belum dikatakan seluruhnya sesuai dengan prinsip syariah, karena dalam melakukan kesepakatan banyak dilakukan oleh satu pihak saja.

DAFTAR PUSTAKA

Anwar, Syamsul. (2010). *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada

Manan, Abdul. (2012). *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Mardani, (2012). *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana.

Moleong, Lexy J. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Sjahdeini, Sutan Remi. (2014). *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Soemitra, Andri. (2009). *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Sugiyono, (2018). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: Alfabeta.

Umam, Khaerul. (2013). *Pasar Modal Syariah Dan Praktik Pasar Modal Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia.

www.ojk.go.id.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

FORMULIR PERSETUJUAN NASKAH PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Drs. Muhsin Hariyanto, M. Ag.
NIK : 19591118198611 113 002

adalah Dosen Pembimbing Skripsi dari mahasiswa :

Nama : Bening Yuliasuti
NPM : 20150730090
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Ekonomi Syariah
Judul Naskah Ringkas : Transaksi Sukuk Ijarah Dalam Pandangan Islam (Studi Kasus Implementasi Sukuk Ijarah di Bank Syariah Mandiri KC Pancor Lortibok)

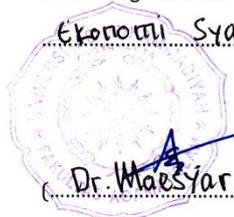
Hasil Tes Turnitin* : 18%

Menyatakan bahwa naskah publikasi ini telah diperiksa dan dapat digunakan untuk memenuhi syarat tugas akhir.

Yogyakarta, 05 April 2019

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Ekonomi Syariah


Dr. Maesyarou, M. Ag.

Dosen Pembimbing Skripsi,


Dr. Muhsin Hariyanto, M. Ag.

*Wajib menyertakan hasil tes Turnitin atas naskah publikasi.

Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta menyatakan bahwa Naskah Publikasi atas:

Nama : RENING YULIASTUTI
NIM : 20150730098
Prodi : Ekonomi Syariah
Judul : TRANSAKSI SUKUK IJARAH DALAM PANDANGAN ISLAM
(Studi Kasus Implementasi Sukuk Ijarah di Bank Syariah Mandiri KC
Pancor Lombok)
Dosen Pembimbing : Drs. Muhsin Hariyanto, M.Ag.

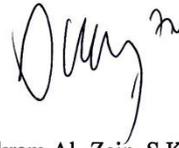
**Telah dilakukan tes Turnitin filter 1%, dengan indeks similaritasnya sebesar 18%.
Semoga surat keterangan ini dapat digunakan sebagaimana mestinya.**

Mengetahui
Ka. Ur. Pengelolaan




Laela Niswatin, S.I.Pust

Yogyakarta, 04-04-2019
yang melaksanakan pengecekan



Ikram Al- Zein, S.Kom.I

