

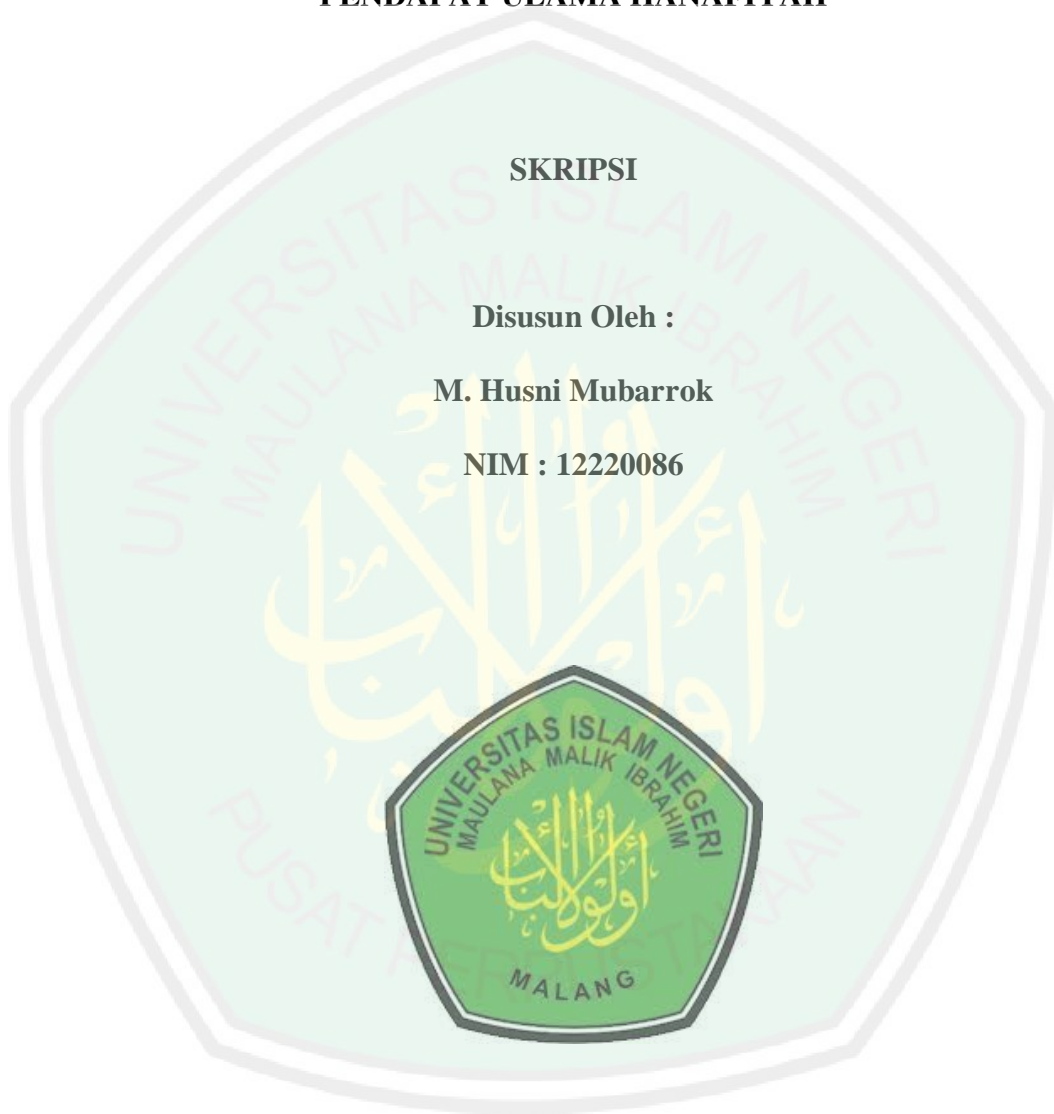
**STUDI PERBANDINGAN “AKAD SALE AND LEASE BACK SUKUK  
RITEL” DALAM FATWA DSN-MUI DENGAN AKAD “BAI’ AL-WAFA”  
PENDAPAT ULAMA HANAFIYAH**

**SKRIPSI**

**Disusun Oleh :**

**M. Husni Mubarrok**

**NIM : 12220086**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARI’AH**

**FAKULTAS SYARI’AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2019**

**STUDI PERBANDINGAN “AKAD SALE AND LEASE BACK SUKUK  
RITEL” DALAM FATWA DSN-MUI DENGAN AKAD “BAI’ AL-WAFA”  
PENDAPAT ULAMA HANAFIYAH**

**SKRIPSI**

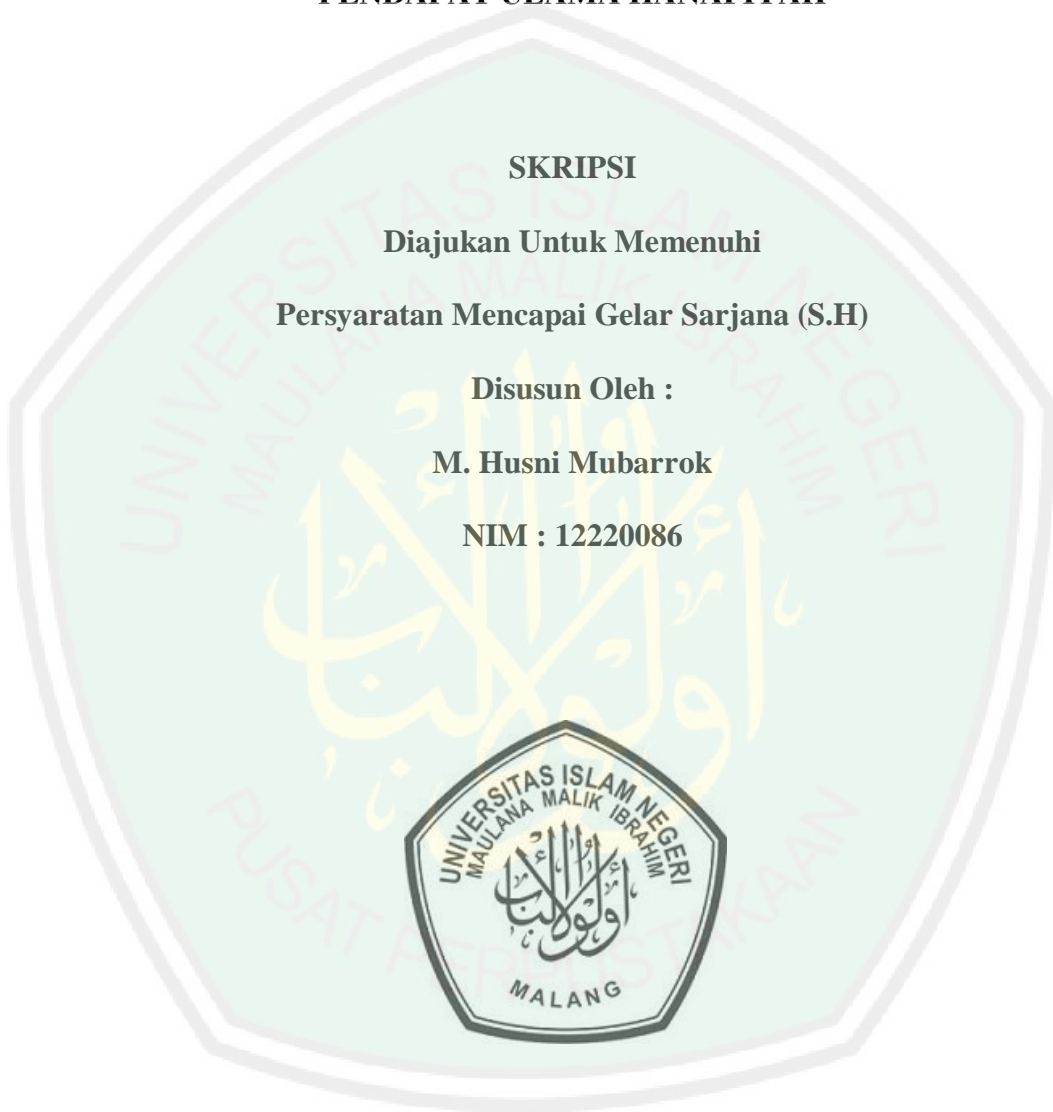
**Diajukan Untuk Memenuhi**

**Persyaratan Mencapai Gelar Sarjana (S.H)**

**Disusun Oleh :**

**M. Husni Mubarrok**

**NIM : 12220086**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARI'AH**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**

**2019**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan Kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**Studi Perbandingan “Akad Sale And Lease Back Sukuk Ritel” Dalam Fatwa DSN-MUI Dengan “Akad Bai’ Al-Wafa”” Pendapat Ulama Hanafiyah** Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti disusun oleh orang lain, ada penjiplakan, duplikasi atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 27 Februari 2019



Penulis  
M. Husni Muhtarok  
NIM 12220086

## HALAMAN PERSETUJUAN

Pembimbing penulisan skripsi saudara M. Husni Mubarrok NIM 12220086 Mahasiswa Fakultas Syariah Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, setelah membaca mengamati kembali data yang ada didalamnya, dan mengoreksi skripsi yang bersangkutan dengan judul :

**Studi Perbandingan “Akad Sale And Lease Back Sukuk Ritel” Dalam Fatwa DSN-MUI Dengan “Akad Bai’ Al-Wafa’ ” Pendapat Ulama Hanafiyah**

Telah dianggap memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk disetujui dan diajukan pada majelis dewan penguji skripsi.

Mengetahui

Ketua Jurusan

Hukum Bisnis Syariah

Dr. Fakhruddin, M.F.H.

NIP: 19740819200031002

Malang, 27 Februari 2019

Dosen Pembimbing

Dr. H. Abbas Arfan, Lc, MH.

NIP: 197212122006041004

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Dewan Penguji Skripsi Saudara M. HUSNI MUBARROK, NIM 12220086,  
Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam  
Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan Judul :

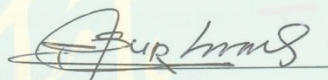
**STUDI PERBANDINGAN “AKAD SALE AND LEASE BACK SUKUK  
RITEL” DALAM FATWA DSN-MUI DENGAN “AKAD BAI’ AL-WAFA”  
PENDAPAT ULAMA HANAFIYAH**

Telah dinyatakan lulus dengan Nilai : A

Dosen Penguji :

1. Dr. Burhanuddin Susanto, S.HI., M.Hum.

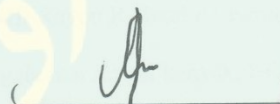
NIP: 197801302009121002



Ketua

2. Dr. H. Abbas Arfan, Lc, MH.

NIP: 197212122006041004



Sekretaris

3. Dr. Khoirul Hidayah, SH., MH.

NIP: 197805242009122003



Penguji Utama

Malang, 27 Februari 2019

Mengetahui Dekan



Dr. H. Saifullah, SH. M.Hum.

NIP. 196512052000031001

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Terima kasih ya allah atas segala nikmat-Mu atas segala karunia-Mu berkat segala rahmat-Mu sedikit karya ilmiah hambamu ini dapat terselesaikan

Teriring atas segala do'a hanya sebagai simbol ucapan terima kasih yang mana tak akan cukup membalas kasih sayangmu kepadaku, Ibu Djuwariyah. Dan berjuta-juta terima kasih untuk Bpkku Kartono atas segala perhatian semangat dan dukungan dan kasih sayang yang tak pernah bisa terbalaskan.

Untuk kakak-kakakku , Ahmad Furqon, Ahsan Habibi, Sa'adati Magfirullah, Nurmawati Mahmudah, kalianlah motivator handal yang selalu memberikan semangat, baik berupa ejekan ataupun berupa sindiran.

Kepada seluruh sahabat-sahabati pergerakan di PMII Rayon Radikal Al-Faruq yang telah memberikan saya pengetahuan dan pengalaman sangat banyak, baik dalam hal pengetahuan ,aupun organisasi.

Kepada teman-teman jurusan Hukum Bisnis Syari'ah dan terkhusus untuk angkatan 2012 terima kasih kebersamaan dan ilmunya.

Untuk teman-teman IKAPPMAM Malang Raya dan SALMADA Pusat maupun daerah, saya selalu bangga menjadi titik kecil dalam lingkaran besar yang bersatu dalam wadah kita.

## **MOTTO**

**Untuk mendapatkanapa yang diinginkan,  
kauharusbersabardenganapa yang kaubenci.**

**(IMAM GHAZALI)**



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Rabb al-‘Alamin, la Hawl wala Quwwat illa bi Allah al - ‘Aliyy al -Adhim, dengan rahmat-Nya serta hidayah-Nya penulisan skripsi yang berjudul **STUDI PERBANDINGAN “AKAD SALE AND LEASE BACK SUKUK RITEL” DALAM FATWA DSN-MUI DENGAN ”AKAD BAI’ AL-WAFA” PENDAPAT ULAMA HANAFIYAH** dapat diselesaikan dengan curahan kasih sayang-Nya, kedamaian dan ketenangan jiwa. Tak lupa shalawat serta salam kita haturkan kepada sebaik-baik makhluk Allah yaitu baginda kita Nabi Muhammad saw sang revolusioner dunia yang membawa kita menuju jalan kebenaran yaitu Islam.

Selesainya penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari segala upaya dan bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, dengan segala rasa kerendahan hati penulis haturkan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Saifullah. SH., M. Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhrudin, M.HI, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.



4. Dr. H. Abbas Arfan, Lc, MH, selaku Dosen Pembimbing sekaligus Dosen Wali penulis, terimakasih atas waktu yang telah diluangkan untuk memberikan bimbingan dan motivasi yang telah diberikan.
5. Segenap dosen Fakultas Syariah yang telah membagi ilmunya kepada penulis selama menempuh studi di kampus UIN Malang ini.
6. Ibuk dan Bapak tercinta, terima kasih atas bimbingan, doa, kasih sayang, dan motivasinya selama ini.
7. Saudara-saudariku, Mas Ahmad Furqon, Mas Ahsan Habibi, Mbak Sa'adati Magfiroh dan Mbak Nurmawati Mahmudah terima kasih atas dukungan dan semangatnya selama ini.
8. Kepada sepupu-sepupu Dek Khabib, Dek Nala dan Fuad Asrori atas semangat dan bimbingannya.
9. Kepada teman-teman terdekat dan kepada Gus sekaligus Bos saya, Gus Bos Fafa, Mas Nuris, Mas Yogi', Mas Zaki, Mas Afan, Mas Taufiq, Mas Rian pentol, Mas Wanto, Mas khoiril Anam, Mas Rizal, Dek Tatak, Dek Danang, Semoga tetap menjadi yang terbaik dan selalu lancar rezekinya.
10. Saya ucapkan beribu terima kasih juga kepada sahabat saya dari Rayon "Radikal" Al-Faruq. Khususnya sahabat-sahabat GMP '12, sahabat lalu, sahabat hamdi, sahabat farhan, sahabat irsyad, sahabat makmun, sahabat marzuki, sahabat yuda, sahabat sani, sahabat gesang, sahabat qomar, sahabati nanda, sahabati dewi, sahabati afifah, sahabati eni dan

masih banyak lagi sahabat sahabati saya yang belum mampu saya tuliskan dalam lembaran ini.

11. Kepada dulur-dulurku SALMADA MALANG RAYA.
12. Kepada dulur-dulurku IKAPPMAM MALANG RAYA, Mas Kanzul, Mas Luqman, Mas Sincan, Mas Bagus, Mas Awib, Mas Boy, Irene, Wihda, dan keluargaku Ikappmam yang lain.
13. Teman-teman sejawat di jurusan Hukum Bisnis Syariah angkatan 2012, dan kepada teman-teman di Pondok Pesantren Al-Madienah, serta segenap teman-teman dari desa.
14. Teman-teman seluruh penjuru, yang turut membantu baik dari segi dukungan ucapan maupun materi.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Di sini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasannya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengaharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 27 Februari 2019

M. Husni Mubarrok

NIM 12220086

## . PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia tanggal 22 Januari 1988, No. 158/1987 dan 0543. b/U1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

### A. Konsonan

ا	Alif	Tidak dilambangkan
ب	BA'	B
ت	TA'	T
ث	TSA'	TS
ج	JIM	J
ح	HA'	H
خ	KHA'	Kh
د	DAL	D
ذ	DZAL	Dz
ر	RA'	R
ز	ZA'	Z
س	SIN	S
ش	SYIN	Sy
ص	SHOD	Sh
ض	DLOD	DI
ط	THO	Th

ظ	THA	Dh
ع	AIN	(koma menghadap keatas)
غ	GHAIN	Gh
ف	FA'	F
ق	QAF	Q
ك	KAF	K
ل	LAM	L
م	MIM	M
ن	NUN	N
و	WAW	W
ه	HA'	H
ي	YA'	Y

### B. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal fathah ditulis dengan “a”, kasrah dengan “i”, dlommah dengan “u” sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang =  $\hat{a}$  misalnya لآلة menjadi *qâla*

Vokal (i) panjang =  $\hat{i}$  misalnya لآية menjadi *qîla*

Vokal (u) panjang =  $\hat{u}$  misalnya نودا menjadi *dûna*

Khusus untuk *ya'* nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan *ya'* nisbat

diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”.

**C. Ta' marbutah ( ة )**

*Ta' marbûthah* ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *Ta' marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-riṣalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlafilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan *t* yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
HALAMAN MOTTO .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRAK .....	xvii
ABSTRACT.....	xviii
المخلص .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah .....	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan penelitian .....	7
E. Kontribusi Penelitian .....	7
F. Definisi Operasional .....	8
G. Metode Penelitian .....	9
H. Penelitian Terdahulu.....	11
I. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II BAI' AL-WAFA' PERSPEKTIF MAZHAB HANAFIYAH.....</b>	<b>18</b>
A. Jual Beli .....	18
1. Pengertian Jual Beli .....	18
2. Dasar Hukum Jual Beli .....	19
3. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	22

4. Macam-macam Jual Beli.....	28
5. <i>Bai' Al-Wafa'</i> .....	35
<b>B. Sale and Lease Back Sukuk Ritel.....</b>	<b>44</b>
1. Sejarah dan Pengertian Sukuk Ritel.....	44
2. Perkembangan Sukuk Ritel.....	49
a. Perkembangan Pasar Sukuk Global .....	49
b. Sukuk di Tanah Air.....	50
C. Fiqih Hanafi .....	51
<b>BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>55</b>
A. Kajian Terhadap Akad <i>Sale and Lease Back</i> Sukuk Ritel. .....	55
1. Jenis Sukuk yang Dikenal di Indonesia .....	55
2. Prinsip-prinsip Sukuk Ritel.....	57
3. Konsep <i>Sale and Lease Back</i> .....	59
a. Pengertian <i>Sale and Lease Back</i> .....	59
b. Prinsip-prinsip <i>Sale and Lease Back</i> .....	60
c. Mekanisme Akad <i>Sale and Lease Back</i> .....	60
d. Mekanisme <i>Sale and Lease Back</i> .....	61
4. Kelebihan Investasi Sukuk.....	62
5. Dasar Hukum Sukuk Ritel Dalam Fatwa DSN-MUI....	64
B. Perbandingan Antara Akad <i>Sale and Lease Back</i> Sukuk Ritel Dengan Akad <i>Bai' Al-Wafa'</i> .....	69
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>77</b>
Kesimpulan.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>80</b>

## DAFTAR TABEL

1. Penelitian Terdahulu .....	15
2. Persamaan Akad <i>Sale and Lease Back</i> Sukuk Ritel dengan Akad <i>Bai' Al-Wafa'</i> .....	73
3. Perbedaan Akad <i>Sale and Lease Back</i> Sukuk Ritel dengan Akad <i>Bai' Al-Wafa'</i> .....	74

## LAMPIRAN

## DAFTAR RIWYAT HIDUP





## ABSTRAK

M. HUSNI MUBARROK, NIM 12220086, 2019. **STUDI PERBANDINGAN “AKAD SALE AND LEASE BACK SUKUK RITEL” DALAM FATWA DSN-MUI DENGAN AKAD “BAI’ AL-WAFA’” PENDAPAT ULAMA HANAFIYAH** Skripsi. Jurusan HukumBisnisSyari’ah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dr. H. Abbas Arfan, Lc, MH.

**Kata Kunci:**Perbandingan, Sale and Lease Back SukukRitel, Bai’ Al-Wafa’, Latarbelakangesertarumusanmasalah,tujuan,metpen,kesimpulan.

Investasi merupakan kegiatan muamalah yang akhir-akhir ini sedang mengalami proses peningkatan terlihat dari meningkatnya investor. Mungkin dalam hal ini umat islam diindonesia masih banyak yang takut untuk melakukan investasi yang dimana akan adanya riba. Namun pada kenyataannya ada investasi yang berbasis syari’ah dan sudah mendapatkan label halal dari fatwa DSN MUI, yaitu sukuk ritel. Sukuk ritel sertifikat bernilai yang sama yang merupakan bukti kepemilikan dari suatu aset negara. Dalam perkembangannya didalam islam juga ada satu akad yang mirip dengan sukuk, yaitu bai’ al-wafa. Bai’ al-wafa adalah jual beli yang dilangsungkan dua orang dan dibarengi dengan adanya syarat bahwa pembeli akan menjual kembali barang yang dibeli kepada pemilik awal pada waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu penulis akan mengkomperasikan sukuk ritel dengan bai’ al-wafa.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui konsep dari sukuk ritel dan akad bai’ al-wafa. Sekaligus mengetahui persamaan dan perbedaan dari sukuk ritel dan akad bai’ al-wafa.

Jenis penelitian yang akan digunakan adalah penelitian yuridis normatif, yang sumber data primernya dari kitab raddul muhtar karangan ibnu abidin dan juga menggunakan buku, dokumen, artikel sebagai reverensi lainnya.

Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa Konsep akad Sale and Lease Back Sukuk Ritel : surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing (pasal 1). Dalam konsep akad sukuk sebagai berikut: 1. Menggunakan akad bai’ dan ijarah. 2. Dalam akad bai’ pembeli berjanji kepada penjual akan menjual kembali kepada penjual. 3. Akad ijarah baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang dijadikan sebagai obyek ijarah. Persamaan dan perbedaan. Persamaan: 1. Akad bai’ al-wafa’ dan akad sale and lease back sukuk ritel sama-sama mewajibkan menjual kembali barang atau aset yang sudah dibeli kepada pemilik awal. 2. Dari akad tersebut sama-sama memperoleh keuntungan.Perbedaan: 1. Pada akad bai’ al-wafa pembeli berhak memiliki barang atau aset secara penuh. Sedangkan hanya memiliki sebagian barang saja. 2. Sukuk menggunakan dua akad, sedangkan bai’ al-wafa menggunakan satu akad.

**ABSTRACT**

M. HUSNI MUBAROK, NIM 12220086, 2019. **STUDY COMPARASON“ABOUT SALECONTRACT AND LEASEBACK SUKUKRITEL” IN FATWA DSN-MUIWITH“BAI’ AL-WAFA” CONTRACT BASED ON ULAMAI HANAFIYAH.**Theses.Majoring in Shari’ah Law Bussines, Faculty of Shari’ah, Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang, Advisor : Dr. H. Abbas Arfan, Lc. M.H.

---

**Key Words:**Comparason, SaleContractand LeaseBack SukuRitel, Bai’ Al-Wafa’, Background along with the formulation of problems, aim, research methpd, conclusion

Investment is a muamalah activity that has recently been undergoing process of improvement seen from the increasing investors. Perhaps, in this case there are still many Indonesian Muslims who are afraid to make investments where there will be usury. However, in reality there is investment shari'ah and have obtained halal labels from the wisdom DSN, MUI, that called retail sukuk. The retail Sukuk certificate is the same value which is proof of ownership of a state asset. In its development in Islam, there is also a contract similar to sukuk, namely bai 'al-wafa. Bai 'al-Wafa is a sale and purchase that takes place by two people and is accompanied by a condition that the buyer will resell the items purchased to the original owner at the agreed time. Therefore, the writer will compile retail sukuk with bai 'al-wafa.

The purpose of this study was to find out the concepts of retail sukuk and bai 'al-wafa contract. As well as knowing the similarities and differences of retail sukuk and bai 'al-wafa contract.

The type of research that will be used is normative juridical research, that the primary data source is from the book Raddul Muhtar by Ibn Abidin and also uses books, documents, articles as other references.

The results of this study concluded that the concept of Sale and Lease Back Sukuk Retail contract: state securities issued based on sharia principles, as proof of the share of SBSN assets, both in rupiah and foreign currency (article 1). In the concept of sukuk contract as follows: 1. Using bai 'and ijarah contracts. 2. In the contract, the buyer promises the seller will sell back to the seller. 3. The new ijarah contract can be made after the sale and purchase of assets has been made as an ijarah object. Similarities and differences. Equation: 1. The contract of bai 'al-wafa' and the sale and lease back contract of retail sukuk both require to resale of goods or assets that have been purchased to the original owner. 2. From the contract, both are benefited. Differences: 1. At the contract bai 'al-wafa the buyer has the right to own goods or assets in full. Whereas only has part of the goods. 2. Sukuk use two contracts, while bai 'al-wafa uses only one contract.

## المخلص

محمد حسني مبراك، رقم التسجيل 12220086، 2019، مقارنة صكوك و البع الوفاء وفقا للحنفية، بحث جامعي، قسم الحكم الإقتصادي الاسلامي في كلية الشريعة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرفة: عباس عرفان، الماجستير

**كلمات المفتاح:** مقارنة ، صكوك و البع الوفاء وفقا للحنفية، خلفية البحث و مشكلة البحث و منهج البحث و كيفية البحث والخلاصة

هذه الزمان أزمة الطلاق بسبب الخيانة بإندونيسيا مثل وباء. حيث أنالعة من آثارها تهاون. فشكل ضمان حقوق الأطفال هو المهلة. و من الأسباب الجذرية للمسألة الأطفال الذين يترددون على واحد منهم لم يتحقق بسبب عدم قدرة الأسر حقوق الطفل في بناء السعادة والازدهار في حياة الأسرة. في الأسر العادية، كل والدان يتحملان الوعي الكاملين لإتمام مسؤولياته بصفته الوالدين، ويتم حقوق الطفل.

لذلك ظهرت هذه البحث لظهور حالات حدوث الخيانة الزوجية. لبحث كيفية التأثير الذي يحدث للأطفال الناتجة عن الخيانات والديه، كيف أشكال الأبوة والأمومة كلا الوالدين للطفل بعد خيانات العجوز و ما مسؤولية الوالدان لضمان حقوق يملكها الطفل وفقا للمادة 14، الفقرة 2 من القانون رقم ، 35 سنة 2014 ؟

الأنواع المستعملة أكثر لهذا النوع من البحوث التجريبية هو التحليل الوصفي. باستخدام منهج الوصفي الذي يعتمد على البيانات الأساس والثانوي التي مقابلة ملموسة عن طريق هادفة اخذ عيناتو يشير إلى البيانات التي تم توفيرها في كتب، فضلا عن وثائق رسمية.

لذا الباحث يستطيع لخص ذلك البحث وفقا لما مشكلة البحث و أهدافها. فالخلاصة هي: أ) الأبوة والأمومة للأطفال هي مسؤولية مشتركة لا تتحقق كما ينبغي، بسبب هذه القضية التي أدت إلى الشعور بالمسؤولية على التعاون مع بعضها البعض في الوفاء بحقوق الأطفال للتلف بسبب الأذى أو صدمة واحد من الطرفين. ب) كل النظام ينطبق على حقوق مملوكة بالكامل ويجب أن يحصل عليها الطفل الذي تم تنظيمه من قبل الحكومة بموجب القانون رقم 35 لسنة 2014 بشأن حماية الطفل المادة لم يتم الوفاء بها 14 الفقرة 2 تماما لأن كلا من الآباء والأمهات لم يعد التعاون التام في تحقيق و ضمان حقوق الطفل.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Investasi merupakan kegiatan muamalah yang sangat dianjurkan, karena dengan berinvestasi harta yang dimiliki menjadi produktif dan juga mendatangkan manfaat bagi orang lain. Investasi pula adalah cara yang sangat baik agar harta itu dapat berputar tidak hanya dalam segelintir orang saja. Dengan investasi, maka akan mendorong distribusi pendapatan yang baik pada masyarakat. Untuk mengimplementasikan seruan investasi tersebut, maka harus diciptakan suatu sarana untuk berinvestasi. Menurut Kamiruddin Ahmad mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan investasi adalah menempatkan uang atau dana dengan harapan untuk memperoleh tambahan atau keuntungan tertentu atas uang ataudana tersebut.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Abdul Manan, *Aspek Hukum Dalam Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syari'ah Indonesia*, (Jakarta: Perdana Media Grup, 2009), hal. 183.

Sharpe Et All merumuskan investasi dengan pengertian berikut: mengorbankan aset yang dimiliki sekarang guna mendapatkan aset pada masa mendatang yang tentu saja dengan jumlah yang lebih besar. Sedang Jones, mendefinisikan investasi sebagai komitmen menanamkan sejumlah dana pada satu atau lebih aset selama beberapa periode pada masa mendatang.<sup>2</sup>

Bagi masyarakat modern, kata investasi tentu tidak asing lagi. Bisa jadi setiap hari kita mendengar kata itu. Sebab, semakin tinggi pendidikan seseorang semakin tidak bersedia membiarkan asetnya menjadi tidak berkembang dan untuk mengembangkan aset tersebut maka diperlukan investasi. Pada saat modern ini, banyak sekali jenis investasi salah satunya yaitu obligasi.

Obligasi adalah surat berharga atau sertifikat yang berisi kontrak pengakuan hutang atas pinjaman yang diterima oleh penerbit obligasi dari pemberi pinjaman (pemodal). Obligasi adalah bagian dari Efek Bab 1, Pasal 1, Angka 5, UU RI No. 8 1995 tentang Pasar Modal, Efek adalah suatu surat berharga, yang dapat berupa surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek, dan setiap derivatif dari efek. Tetapi pada praktik, obligasi sendiri kurang maksimal karena obligasi bersifat konvensional dimana adanya pembayaran bunga atau imbalan dalam praktiknya, yang mana pada

---

<sup>2</sup> [Http://www.askapfutures.com/Edukasi/Forex/Definisi-dan-Pengertian-Investasi.html](http://www.askapfutures.com/Edukasi/Forex/Definisi-dan-Pengertian-Investasi.html), Jam 10:30, 10-01-2017.

masyarakat indonesia yang mayoritas beragama islam menghindari praktek investasi tersebut dikarenakan adanya unsur riba.<sup>3</sup>

Pada perkembangannya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan untuk memenuhi pembiayaan negara, pemerintah mengeluarkan jenis Instrumen baru yang hampir sama dengan obligasi konvensional pada umumnya, tetapi berbeda dalam proses akadnya dan pada praktek ini sudah berdasarkan dengan prinsip-prinsip syariah dan juga sudah mendapatkan legitimasi halal dari FATWA DSN MUI, yaitu Sukuk Ritel. Sehingga masyarakat tidak perlu takut atau khawatir untuk ikut serta dalam berinvestasi.

Dalam hal ini investasi yang akan saya bahas adalah surat berharga syariah negara atau yang disebut Sukuk. Pada dasarnya Sukuk adalah suatu bentuk sekuritisasi aset. Berbeda dengan obligasi konvensional, di dalam transaksi Sukuk harus dilandasi oleh aset yang berwujud (*tangible asset*). Pendapatan yang diperoleh dari sukuk ini pun berasal dari pemanfaatan dana yang tepat dan dijamin oleh aset yang riil. Di dalam Sukuk, *underlying aset* dibutuhkan sebagai jaminan bahwa penerbitan Sukuk didasarkan nilai yang sama dengan aset yang tersedia. Oleh karenanya, aset harus memiliki nilai ekonomis, baik berupa aset berwujud atau tidak berwujud, termasuk proyek yang akan atau sedang dibangun.<sup>4</sup>

Menurut AAOIFI (*The Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions*) mendefinisikan Sukuk sebagai sertifikat bernilai sama yang merupakan bukti kepemilikan yang tidak dibagikan atas

---

<sup>3</sup> <http://bisnisbermoral.blogspot.com/2008/03/pengertian-obligasi.html>

<sup>4</sup> Zamir Iqbal and Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 224.

suatu asset, hak manfaat dan jasa-jasa atau kepemilikan atas proyek atau kegiatan investasi tertentu.

Di Indonesia saat ini instrumen Sukuk mulai dilirik oleh pemerintah setelah beberapa perusahaan swasta meluncurkan obligasi syariah. Pemerintah melalui Departemen Keuangan melalui Ditjen pengelolaan Utang Depkeu telah menunjukkan Bank Umum Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki izin usaha dari Bank Indonesia (BI), dan perusahaan efek yang memiliki izin usaha sebagai penjamin emisi efek dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam L-K) untuk menjadi agen penjual Sukuk. Agen penjual yang dipilih ini wajib memiliki komitmen terhadap pemerintah dalam pengembangan pasar Sukuk dan berpengalaman dalam menjual produk keuangan Syariah. Instrumen sukuk tersebut adalah Sukuk Ritel Indonesia yang menjadi prioritas dalam menambah defisit anggaran tahun 2009 ditengah pasar obligasi Konvensional yang mengalami kesulitan akibat krisis keuangan global.<sup>5</sup>

Sukuk juga diatur dalam UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) pasal 3 yang menjelaskan jenis Sukuk, Adapun jenis-jenis Sukuk: 1. Sukuk Negara Ijarah, 2. Sukuk Negara Mudarabah, 3. Sukuk Negara Musyarakah, 4. Sukuk Negara Istishna, 5. Sukuk Negara yang diterbitkan berdasarkan akad lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, dan Sukuk Negara yang diterbitkan berdasarkan kombinasi dari dua atau lebih dari akad, Kombinasi akad Sukuk Negara antara lain dapat

---

<sup>5</sup> M. Gunawan Yasni. “Syariah dan Implikasinya atas perkembangan Sukuk khususnya Ijarah dan pasar modal kedepan” artikel diakses pada 4 November 2009 dari [www.wordpress.com](http://www.wordpress.com)

dilakukan antara Mudarabah dengan Ijarah, Musyarakah dengan Ijarah, dan Istishna' dengan Ijarah.<sup>6</sup>

Selain Sukuk ada juga akad yang hampir sama dengan akad tersebut, yaitu akad *Bai' Al-Wafa'*. Arti dari jual beli ini sendiri adalah jual beli dengan yang dilangsungkan dengan syarat bahwa barang yang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual apabila waktu yang disepakati telah tiba.<sup>7</sup>

Secara terminologi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Bai' Al-Wafa'* atau jual beli dengan hak membeli kembali adalah jual beli yang dilangsungkan dengan syarat bahwa barang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual apabila tenggang waktu yang disepakati telah tiba.<sup>8</sup>

Menurut Ibnu Abidin *Bai' Al-Wafa'* adalah suatu akad di mana seorang yang membutuhkan uang menjual barang kepada seseorang yang memiliki uang cash. Barang yang dijual tersebut tidak dapat dipindah-pindah (*real estate/property/iqar*) dengan kesepakatan kapan ia dapat mengembalikan harga barang tersebut, maka ia dapat meminta kembali barang itu dengan harga awal. Memang jual beli ini mempunyai tenggang waktu yang terbatas. Karena memang, definisi dari jual beli ini sendiri adalah membeli kembali barang yang telah dibeli pembeli kepada penjual dengan disertai tenggang waktu.<sup>9</sup>

Memang jual beli semacam ini terbilang unik, bahkan di zaman Nabi jual beli semacam ini belum ada. *Bai' Al-Wafa'* baru dikenal sekitar pertengahan

---

<sup>6</sup> UU No. 19 tahun 2008 *Tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)/Sukuk Negara*.

<sup>7</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hal. 157.

<sup>8</sup> Abbas, Arfan. *Kaidah-Kaidah Fikih Muamalah Tipologi dan Penerapannya dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*, (Malang : UIN Press, 2013), hal. 131

<sup>9</sup> Muhammad Amin Al-Syahir Bilbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, hal. 545



abad V H di Bukhara dan Balkhan. Ketikaitu di tengah-tengah masyarakat telah meluas sebuah kenyataan bahwa, si kaya yang mempunyai sejumlah uang tidak mau meminjamkan uangnya kepada orang yang membutuhkan (si miskin). Si kaya baru mau memberikan pinjaman uang, jika ia diberi hak untuk mengembangkan harta jaminannya. Sementara itu, mereka tahu bahwa memanfaatkan barang jaminan oleh penerima jaminan termasuk bagian dari riba dan dilarang oleh agama. Maka kemudian muncullah akad *Bai' Al-Wafa'*.

Dari permasalahan paragraf di atas adalah bentuk dari akad jual beli Sukuk Ritel itu mempunyai kemiripan dengan akad jual beli *Bai' Al-Wafa'* tapi juga mempunyai perbedaan antar keduanya, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengkompersikan kedua jenis akad tersebut.

## **B. Batasan Masalah**

Dari identifikasi masalah yang terpapar di atas diperoleh gambaran dimensi permasalahan yang begitu luas. Namun menyadari adanya keterbatasan waktu dan kemampuan, maka penulis memandang perlu memberi batasan masalah secara jelas dan terfokus. Batasan masalah dalam proposal ini adalah:

Pertama penulis ingin meneliti dan mengkaji tentang bagaimana akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel Dalam Fatwa DSN-MUI, yang digunakan pada praktek jual beli sukuk yang berlangsung di Indonesia. Kedua penulis juga ingin meneliti dan mengkaji akad *Bai' Al-Wafa'* Pendapat Hanafiyah, yang di mana hanya mazhab Hanafiyah yang memperbolehkan menggunakan akad tersebut.

### C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana konsep akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel di Indonesia?
2. Apa persamaan dan perbedaan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dengan konsep *Bai' Al-Wafa'* menurut Hanafiyah?

### D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana konsep akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel di Indonesia.
2. Untuk mengetahui apa persamaan dan perbedaan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dan *Bai' Al-Wafa'* menurut Hanafiyah.

### E. Manfaat Penelitian

#### 1. Manfaat Teoritis :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan yang bernilai ilmiah bagi pengembangan khazanah ilmu pengetahuan, khususnya yang berhubungan dengan persoalan Studi Perbandingan Akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel Dengan Akad *Bai' Al-Wafa'*.

#### 2. Manfaat Praktis :

- a. Menjadi pedoman peneliti dan bahan perbandingan pada penelitian selanjutnya pada topik sejenis.
- b. Menjadi bahan perbandingan pengembangan kurikulum Hukum Bisnis Syariah.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi kepentingan para pihak yang melakukan kegiatan jual beli khususnya yang menggunakan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel atau *Bai' Al-Wafa'*.

## F. Definisi Operasional

Untuk memberikan kemudahan dalam memahami maksud dan tujuan penelitian ini, agar tidak memberikan kesalahfahaman persepsi, maka peneliti merasa penting untuk menjelaskan istilah-istilah yang berkenaan dengan judul di atas dengan kata kunci sebagai berikut:

1. Akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel : *Sale and Lease Back* adalah teknik jual dan sewa kembali suatu aset dapat dibeli dari satu pihak dan kemudian dapat disewakan pada pihak tersebut. dalam kasus ini seharusnya kontrak ijarah tidak diputuskan kecuali sampai lembaga keuangan telah memiliki aset tersebut. aset-aset yang telah dijual dengan teknik ini dapat dijual kembali pada pemilik pertama. sebagaimana sebagian besar kasus penerbitan sovereign ijarah sukuk. walau demikian para pakar syari'ah menyarankan agar klien sebaik membeli kembali aset paling tidak satu tahun setelah penjualan. hal ini untuk menjamin bahwa teknik ini tidak digunakan sebagai "*back door to interest*".
2. *Bai' Al-wafa'* : *Bai' Al-wafa'* terambil dari bahasa Arab dan tersusun dari dua kata yakni *Al-Bai'* dan *Al-Wafa'*. *Al-Bai'* biasa diartikan dengan "jual", tapi biasa juga dimaknai dengan "Jual-beli", meskipun kata "beli" sendiri dalam bahasa Arab memiliki sinonim tersendiri, yakni *Al-Syiro'*. Sementara *Al-Wafa'* berarti menyempurnakan, memenuhi, menepati, atau melunasi. Secara istilah, *Al-Bai'u Al-Wafa'* dalam teknis fikih biasa digunakan untuk menyebut akad jual beli yang dilaksanakan, di mana penjual atau pemilik barang yang dijual ketika melangsungkan transaksi

penjualan itu tetap memelihara (jaminan) pengembalian barang yang dijual tersebut apabila ia menginginkan mengambil/membeli kembali barang tersebut selama masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dengan imbangan harga yang kadang-kadang sama dengan harga pembelian semula atau bisa jadi juga berbeda dari harga tersebut.

### G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara yang dapat digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan dibandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.<sup>10</sup> Seorang peneliti yang akan melakukan penelitian dituntut untuk mengetahui dan memahami metode serta sistematika dalam penelitian, jika peneliti tersebut hendak mengungkapkan kebenaran melalui suatu kegiatan ilmiah. Adapun dalam penelitian ini digunakan beberapa teknik atau metode penelitian yang meliputi :

#### 1) *Jenis Penelitian*

Jenis penelitian induk yang umum digunakan adalah penelitian normatif dan penelitian empiris. Dilihat dari jenisnya, maka penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis normatif atau kepustakaan (*library research*), karena penelitian ini bukan merupakan penelitian lapangan langsung yang menganalisis sebuah fenomena di lapangan, akan tetapi penelitian di sini menitikberatkan pada pengumpulan dokumen-dokumen, dan buku-buku. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang

---

<sup>10</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hal. 126-127.

mengkaji tentang asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.<sup>11</sup>

## 2) Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif, yang berupa menggambarkan secara objektif dan aktual terhadap masalah yang berkenaan dengan akad dan konsep *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dengan konsep *Bai' Al-Wafa'*, kemudian menganalisis bahan hukum primer dan bahan hukum tersier untuk diuraikan kemudian dianalisa.

## 3) Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian adalah metode atau cara mengadakan penelitian. Pendekatan penelitian disesuaikan dengan jenis penelitian, rumusan yakni penelitian hukum normatif (yuridis normatif), maka dapat digunakan lebih dari satu pendekatan.<sup>12</sup> Dalam penelitian normatif, pendekatan yang dapat digunakan antara lain :

- a. Pendekatan Komparatif
- b. Pendekatan Konseptual

Penulis menggunakan dua pendekatan. Pendekatan yang pertama yaitu pendekatan komparatif, pendekatan ini dilakukan dalam kerangka untuk memahami persamaan dan perbedaan antara dua akad tersebut.

Cara pendekatan ini dilakukan dengan menelaah latar belakang dan

---

<sup>11</sup> Bahder Johan Nasution, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: C.V Mandar Maju. 2008), hal. 86.

<sup>12</sup> Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hal. 300.

perkembangan pengaturan mengenai isu hukum yang dihadapi. Pendekatan yang kedua adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu menelaah konsep yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dan agama.<sup>13</sup>

#### 4. Bahan Hukum

Dalam hal ini peneliti menggunakan menggunakan metode penelitian yuridis normatif atau *library research* yaitu penelitian atau pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori dan penjelasan yang sudah ada atau kepustakaan. Karena penelitian hukum tidak mengenal adanya data atau kumpulan data, dimana sumber penelitian hukum diperoleh dari kepustakaan bukan dari lapangan, untuk itu istilah yang dikenal adalah bahan hukum.<sup>14</sup> Dalam penelitian ini penulis menggunakan Fatwa DSN-MUI dan kitab Raddul Muhtar karangan Ibnu Abidin dan juga menggunakan buku-buku, artikel dan dokumen lainnya sebagai bahan hukum atau sumber hukum.

#### H. Penelitian Terdahulu

Sejauh peneliti ketahui, penelitian ini belum pernah dilakukan sebelumnya, ada beberapa penelitian yang pernah dilakukan namun hanya sama dalam kategori efektifitas mediasi saja, namun sebatas satu masalah.

---

<sup>13</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakhti, 2004), hal. 113.

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hal. 41.

penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya memiliki ketidak samaan dengan penelitian sekarang dilakukan penelitian. diantara penelitian yang pernah dilakukan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Sholikhah – Institut Agama Islam Negeri Walisongo Skripsi 2012 “*Bai’ al-wafa’ dan Relevansinya Dalam Muamalah Modern (Analisis Pendapat Ibnu Abidin Dalam Kitab Raddul Muhtar)*”.<sup>15</sup> penulis tertarik untuk mengetahui istinbat yang dipakai Ibnu Abidin dalam menentukan hukum *Bai’ Al-Wafa’*” serta penerapan jual beli seperti ini didalam muamalah modern masih relevankah atau tidak.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*), dimana data-data yang dipakai adalah data kepustakaan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, karena itu data-data disajikan dalam bentuk kata-kata dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder.

Persamaan penelitian yang dilakukan peneliti dengan penelitian diatas adalah sama-sama meneliti tentang akad *Bai’ Al-Wafa’*. Perbedaan penelitian terletak pada fokus penelitian, karena penelitian diatas lebih membahas akad *Bai’ Al-Wafa’* dan penerapannya dalam muamalah modern, sedangkan peneliti memfokuskan pada perbandingan antara akad *Bai’ Al-Wafa’* dengan akad *Sale And Release Back Sukuk Ritel*.

2. Ahmad Salim – Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya Skripsi 2012-*Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Bai’ Al-Wafa’*

<sup>15</sup> Sholikhah – Institut Agama Islam Negeri Walisongo Skripsi 2012 “*BAI’ AL-WAFA’ DAN RELEVANSINYA DALAM MUAMALAH MODERN (Analisis Pendapat Ibnu Abidin Dalam Kitab Raddul Muhtar)*”.

Dikoperasi BMT-Maslahah cabang pembantu bungatan kabupaten situbondo<sup>16</sup>-penulis menekankan kepada pembiayaan *Bai' Al-Wafa'* yang harga jual belinya bervariasi terhadap objek yang sama dalam kurun waktu yang berbeda dan penerapan sewa terhadap satu objek saja yang menjadi objek akad dan juga perubahan biaya sewa setelah pembayaran angsuran.

Data yang dikumpulkan untuk menjawab pertanyaan penelitian yang tertulis dalam sub bab rumusan masalah diatas, maka data yang ingin dikumpulkan adalah sebagai berikut: data tentang nominal harga sewa pada penyewaan sepeda motor setelah pembayaran angsuran. Dalam penelitian ini, jenis sumber data yang digunakan peneliti ada dua, yaitu sumber data primer dan sekunder.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilndaskan pada aturan yang baku yang telah menjadi bahan didalam penelitian kualitatif yang mana pengumpulan datanya dengan cara pengamatan atau observasi dan interview.

Persamaan penelitian diatas dengan penelitian peneliti adalah sama-sama membahas akad *Bai' Al-Wafa'*. Perbedaan dengan penelitian peneliti adalah penelitian diatas membahas tentang praktik dan pembiayaan akad *Bai' Al-Wafa'* pada koperasi BMT-Maslahah, sedangkan penelitian peneliti lebih pada konsep yang ada pada akad *Bai' Al-Wafa'* yang dikomperasikan dengan konsep akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel.

---

<sup>16</sup> Ahmad Salim – Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya Skripsi 2012-ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBIAYAAN BAI AL-WAFA DIKOPERASI BMT-MASLAHAH cabang pembantu bungatan kabupaten situbondo.



3. Dewi Wulan Fasya-Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Skripsi 2015-Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Study Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fiqh Syafi'i)<sup>17</sup> penulis menganalisa terhadap hukum jual beli dengan hak membeli kembali tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan fiqh syafi'i.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*), karena penelitian ini bukan merupakan penelitian lapangan langsung yang menganalisis sebuah fenomena di lapangan, akan tetapi penelitian ini menitik beratkan pada pengumpulan dokumen-dokumen dan buku-buku.

Persamaan penelitian peneliti dengan penelitian diatas adalah sama-sama membahas tentang akad *Bai' Al-Wafa'* dan sama-sama menggunakan study komparasi. Perbedaan dengan penelitian peneliti terletak pada madzhab yang digunakan dalam menghukumi akad tersebut dan menggunakan kitab yang berbeda, karena penelitian diatas menggunakan mazhab syafi'iyah, sedangkan peneliti menggunakan mazhab hanafiyah dalam pembahsan akad *Bai' Al-Wafa'* tersebut. Perbedaan yang lain terletak pada pengkomperasian, penelitian diatas mengkomperasikan akad *Bai' Al-Wafa'* dengan kitab undang-undang hukum perdata, sedangkan peneliti mengkomperasikan akad *Bai' Al-Wafa'* dengan akad *Sale and Lease Back Sukuk Ritel*.

---

<sup>17</sup> Dewi Wulan Fasya-Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Skripsi 2015-JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI(Study Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fiqh Syafi'i).

Tabel 1.1 : Penelitian Terdahulu

NO	NAMA PENELITIAN	JUDUL	OBJEK FORMAL	OBJEK MATERIL
1.	Sholikhah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Skripsi 2012	“ <i>Bai’ Al-Wafa’</i> ” dan Relevansinya Dalam Muamalah Modern (Analisis Pendapat Ibnu Abidin Dalam Kitab Raddul Muhtar)”. PUSAT KIBRAN	Sama-sama membahas akad <i>Bai’ Al-Wafa’</i> dan sama sama menggunakan metode penelitian normatif	Perbedaan terletak pada subyek kajian, karena penelitian tersebut fokus pada penerapan akad dimasa sekarang
2.	Ahmad Salim – Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya Skripsi 2012	Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan <i>Bai’ Al-Wafa’</i> dikoperasi BMT-Maslahah cabang pembantu bungatan kabupaten situbondo	Sama sama mengkaji akad <i>Bai’ Al-Wafa’</i>	Penelitian tersebut lebih memfokuskan praktik bai al-wafa dan penerapan pembiayaan yang menggunakan akad <i>Bai’ Al-Wafa’</i>
3.	Dewi Wulan Fasya-Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Skripsi 2015	Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Study Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fiqh Syafi’i)	Sama-sama membahas tentang jual beli dengan hak membeli kembali.	1. Peneliti an tersebut membahas pada hukum jual beli dengan hak membeli kembali berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata. 2. Kiatab fiqh yang digunakan adalah kitab

				fiqh syafi'i
--	--	--	--	--------------

## I. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan rangkaian urutan dari beberapa uraian suatu system pembahasan dalam suatu karangan ilmiah. Dalam kaitannya dengan penulisan skripsi ini secara keseluruhan terdiri dari 4 (empat) bab yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-sub bab yang terangkai dan berhubungan satu sama lainnya, sehingga membentuk suatu uraian yang sistematis dalam satu kesatuan. Adapun sistematika penulisan skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut:

**BAB I** yang merupakan pendahuluan berisikan latar belakang masalah yang penulis teliti yaitu dengan judul “Studi Perbandingan Akad *Sale And Lease Back* Sukuk Ritel Dalam Fatwa DSN-MUI dengan akad *Bai' Al-Wafa* Pendapat Ulama Hanafiyah. Berisikan latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu dan sistematika penulisan.

**BAB II** yang berisikan tinjauan pustaka merupakan bab yang tersusun atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran yang penulis gunakan dalam menjawab permasalahan pada penulisan penelitian ini, yang berisikan pemaparan tentang akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dan akad *Bai' Al-Wafa'* menurut Hanafiyah.

**BAB III** merupakan hasil penelitian dan pembahasan dalam bab ini berisi tentang hasil dan pembahasan yang tersusun atas hasil -hasil penelitian yang merupakan kumpulan bahan hukum yang penulis peroleh dari berbagai literatur atau sumber dan pembahasan yang merupakan hasil analisis penulis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini. Hasil penelitian dan pembahasan ini, meliputi konsep jual beli menggunakan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dan akad *Bai' Al-Wafa'* menurut ulama Hanafiyah serta perbandingan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dengan akad *Bai' Al-Wafa'* menurut ulama Hanafiyah.

**BAB IV** merupakan bab penutup dalam bab ini berisikan tentang kesimpulan yang merupakan jawaban inti dari rumusan masalah yang penulis paparkan dan saran memuat tentang berbagai hal yang dirasa belum dilakukan dalam penelitian ini, namun kemungkinan dapat dilakukan penelitian yang terkait pada berikutnya.

## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### A. Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *Al-Bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *Al-Bai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *assyira'* (beli). Dengan demikian, kata *Al-Bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.<sup>18</sup>

Jual beli menurut pengertian bahasa adalah saling menukar (pertukaran). Kata *Al-Bai'* (jual) dan *asy-syira'* (beli) dipergunakan (biasanya) dalam pengertian yang sama.<sup>19</sup> Kata lain dari *Al-Bai'* adalah, *at-Tijarah* dan *Al-Mubadalah*.<sup>20</sup>

Adapun jual beli menurut ulama Hanafiyah adalah “Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang

<sup>18</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 111.

<sup>19</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1988), hal. 111.

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), hal. 67.

bermanfaat.’’<sup>21</sup> Dalam definisi ini terkandung pengertian bahwa cara yang khusus yang dimaksudkan ulama Hanafiyah adalah melalui *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (pernyataan menjual dari penjual), atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli. Selain itu, harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia. Sehingga tidak sah bangkai, minuman keras, dan darah, tidak termasuk sesuatu yang boleh diperjualbelikan, karena benda-benda itu tidak bermanfaat bagi muslim. Apabila jenis-jenis barang seperti itu tetap diperjualbelikan, menurut ulama Hanafiyah jual belinya tidak sah.

## 2. *Dasar Hukum Jual Beli*

Jual beli merupakan suatu bentuk kerjasama tolong menolong antar sesama manusia mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an, Al-Sunnah, Ijma' dan ijtihad, yaitu di antaranya:<sup>22</sup>

a. Beberapa ayat al-Qur'an tentang jual beli:

1. Surat *Al-Baqarah* ayat 275

أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.

Artinya: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. al-Baqarah: 275).<sup>23</sup>

2. Surat *Al-Baqarah* ayat 198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ.

<sup>21</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 113.

<sup>22</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 113

<sup>23</sup> Depag RI, *Al-Qur'an Terjemah Indonesia*, (Jakarta: Sari Agung, 2002), hal. 84

Artinya: “tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu.”(QS. Al-Baqarah : 198)

3. Surat *An-Nisa*’ ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ.

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.”(QS. an-Nisā’ :29).

b. Landasan *as-Sunnah* antara lain:

1. Hadist dari Rifa’I Ibn Rafi’:

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ

بِيَدِهِ وَأَلُّ بَيْعٍ مَّبْرُورٍ (رواه البزار و الحآم)

Artinya:“Rasulullah saw. ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik. Rasulullah ketika itu menjawab usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkahi”.(HR. Bazzar dan Hakim).

2. Hadits dari Abi Sa’id al-Khudri yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَن تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

Artinya:“Jual beli itu atas dasar suka sama suka”. (HR. Baihaqi dan Ibnu Majah).

3. Hadist yang diriwayatkan oleh at-Tirmizi:

التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ (رواهالترمذی)

Artinya: “Pedagang yang jujur dan terpercaya itu sejajar (tempatny di surga) dengan para Nabi, Siddiqin dan Syuhada’.”(HR. Tirmidzi).<sup>24</sup>

c. *Ijma’*

Ulama telah sepakat atas kebolehan akad jual beli. *Ijma’* ini memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan sesuatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, namun terdapat kompensasi yang harus diberikan. Dengan disyariatkannya, jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya, manusia tidak bisa hidup tanpa berhubungan dan bantuan orang lain.<sup>25</sup> Dari beberapa ayat-ayat Al-Qur'an, sabda Rasul serta *Ijma’* Ulama’ di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa hukum jual beli itu *mubah* (boleh). Akan tetapi hukum jual beli bisa berubah dalam situasi tertentu.

d. *Ijtihad*

*Ijtihad* yaitu mengerahkan seluruh kemampuan secara maksimal, baik untuk mengistibatkan hukum syara’, maupun dalam penerapannya.

Menurut definisi ini *ijtihad* terbagi kepada dua bentuk *ijtihad istinbathi*, seperti iyang dikeluarkan Dewan Syari’ah Nasional, atau bentuk

<sup>24</sup> Mardani, *Hukum Bisnis Syari’ah*, (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2014), hal. 5.

<sup>25</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hal. 73.



fatwa, dan ijihad *tatbiqi* (penerapan hukum), seperti taqin (penyusunan hukum dalam bentuk perundang-undangan).<sup>26</sup>

### 3. *Rukun dan Syarat Jual Beli*

#### a. Rukun jual beli

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh *syara'*. Ada perbedaan pendapat mengenai rukun jual beli, menurut ulama Hanafiyah rukun jual beli hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (ungkapan menjual dan menjual). Mereka berpendapat seperti ini, karena menurut mereka rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan antara penjual dan pembeli, akan tetapi karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit untuk diindera sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikator yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak dapat dalam bentuk perkataan, yaitu *ijab* dan *qabul* atau dalam bentuk perbuatan, yaitu saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan uang).<sup>27</sup>

Ijab adalah:

إثباتُ الفعلِ الخاصِّ الدَّالِّ على الرِّضَا الوَاقِعِ أَوَّلًا مِنْ أَحَدِ الْمُتَعَا قِدَيْنِ

*Menetapkan perbuatan yang khusus yang menunjukkan kerelaan, yang timbul pertama dari salah satu pihak yang melakukan akad.*

<sup>26</sup> Mardani, *Hukum Bisnis Syari'ah*, (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2014), hal. 6.

<sup>27</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 114-115.

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa ijab adalah pernyataan yang disampaikan pertama oleh satu pihak yang menunjukkan kerelaan, baik dinyatakan oleh si penjual, maupun si pembeli.

Adapun pengertian qabul adalah:

مَا ذُكِرَ ثَانِيًا مِنْ كَلَامِ أَحَدِ الْمُتَعَاقِدَيْنِ.

*Pernyataan yang disebutkan kedua dari pembicaraan salah satu pihak yang melakukan aqad.*

Dari definisi ijab dan qabul menurut Hanafiah tersebut dapat kita kemukakan bahwa penetapan mana ijab dan mana qabul tergantung kepada siapa yang lebih dahulu menyatakan.

#### b. Syarat jual beli

Adapun syarat-syarat jual beli adalah sebagai berikut:

1. *Balig* dan berakal, oleh sebab jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang sudah *mumayyiz*, menurut ulama Hanafiyah, apabila akad yang dilakukannya membawa keuntungan bagi dirinya, seperti menerima hibah, wasiat dan sedekah, maka akadnya sah. Sebaliknya apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan, atau menghibahkannya, maka tindakan hukumnya ini tidak boleh dilaksanakan, tetapi jika transaksi itu sudah mendapat izin dari walinya, maka transaksi tersebut hukumnya sah.

2. Orang yang melakukan akad itu orang yang berbeda, artinya seseorang itu tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli.
3. Harus bebas memilih<sup>28</sup> atau dengan kehendak sendiri (bukan dipaksa).
4. Ada hak milik penuh. Disyaratkan agar kedua pihak yang melakukan akad jual beli adalah orang yang mempunyai hak milik penuh terhadap barang yang sedang diperjualbelikan atau ia mempunyai hak untuk menggantikan posisi pemilik barang yang asli.<sup>29</sup> Syarat yang terkait dengan *ijab* dan *qabul*.

c. Syarat barang yang diperjualbelikan

1. Suci (halal dan baik).

Tidaklah sah menjual barang yang najis, seperti anjing, babi, dan lain-lainnya. Sebagaimana yang dijelaskan dalam surat *Al - A'raf* ayat 157 yaitu:

اَلَّذِيْنَ يَتَّبِعُوْنَ الرَّسُوْلَ النَّبِيَّ الْاُمِّيَّ الَّذِيْ يَجِدُوْنَهُ مَكْتُوْبًا عِنْدَهُمْ فِي التَّوْرَةِ

وَالْاِنْجِيْلِ يَأْمُرُهُمْ بِالْمَعْرُوْفِ وَيَنْهَاهُمْ عَنِ الْمُنْكَرِ وَيُحِلُّ لَهُمُ الطَّيِّبَاتِ وَيُحَرِّمُ

عَلَيْهِمُ الْخَبٰٔثٰتَ وَيَضَعُ عَنْهُمْ اِصْرَهُمْ وَاَلْاَعْلٰلَ الَّتِيْ كَانَتْ عَلَيْهِمْ فَاَلَّذِيْنَ

<sup>28</sup> A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah, Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 456.

<sup>29</sup> Saleh al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), hal. 367.

ءَامِنُوا بِهِ وَعَزَّرُوهُ وَنَصَرُوهُ وَاتَّبَعُوا النُّورَ الَّذِي أُنزِلَ مَعَهُ ۗ أُولَٰئِكَ هُمُ

الْمُفْلِحُونَ.

Artinya: (Yaitu) orang-orang yang mengikut Rasul, Nabi yang ummi yang (namanya) mereka dapati tertulis di dalam Taurat dan Injil yang ada di sisi mereka, yang menyuruh mereka mengerjakan yang ma'ruf dan melarang mereka dari mengerjakan yang mungkar dan menghalalkan bagi mereka segala yang baik dan mengharamkan bagi mereka segala yang buruk dan membuang dari mereka beban-beban dan belenggu-belenggu yang ada pada mereka. Maka orang-orang yang beriman kepadanya, memuliakannya, menolongnya dan mengikuti cahaya yang terang yang diturunkan kepadanya (Al Qur'an), mereka itulah orang-orang yang beruntung.<sup>30</sup>

Madzhab Hanafi dan Zhahiri mengecualikan barang yang memiliki manfaat dan halal untuk diperjualbelikan. Mereka berpendapat bahwa dibolehkan menjual kotoran dan sampah-sampah yang mengandung najis, karena barang tersebut sangat dibutuhkan untuk keperluan pertanian, pupuk tanaman, dan bahan bakar tungku api. Demikian pula, boleh menjual barang-barang najis yang dapat dimanfaatkan bukan untuk dimakan dan diminum seperti, minyak najis yang digunakan sebagai bahan bakar dan cat pelapis. Semua barang sejenis tersebut boleh diperjualbelikan selagi ada manfaatnya dan bukan untuk dimakan dan diminum, walaupun barang tersebut najis.<sup>31</sup>

## 2. Memberi manfaat menurut syara'

Tidaklah sah memperjualbelikan jangkrik, ular, semut, atau binatang buas. Harimau, buaya, dan ular boleh dijual kalau hendak

<sup>30</sup> Depag RI, *Al-Qur'an Terjemah Indonesia*, (Jakarta: Sari Agung, 2002), hal. 312.

<sup>31</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1988), hal. 125.

diambil kulitnya untuk disamak, dijadikan sepatu, dan lain-lain, namun tidak sah bila digunakan untuk permainan karena menurut syara' tidak ada manfaatnya. Tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya karena hal itu termasuk dalam arti menyia-nyiakan (*mubazir*) harta dan dilarang keras oleh agama.<sup>32</sup>

Firman Allah SWT. dalam surat *al-Isra'* ayat 27 yaitu:

إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ ۖ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ ۖ كَفُورًا

Artinya: “*Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.*”(Q.S *al-Isra'*: 27).

### 3. Milik orang yang melakukan akad

Tidaklah sah menjual barang orang lain tanpa seizin pemiliknya atau menjual barang yang hendak menjadi milik.

Rasulullah SAW. bersabda sebagai berikut:

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ :

لَا طَلَاقَ إِلَّا فِيْمَا تَمْلِكُ وَلَا عِتْقَ إِلَّا فِيْمَا تَمْلِكُ وَلَا بَيْعَ إِلَّا فِيْمَا تَمْلِكُ (رواه

أبو داود)

Artinya: *Dari Amru bin Syaib dari bapaknya, dari neneknya dari Nabi SAW. beliau bersabda, “Tidak ada talak (tidak sah), melainkan pada perempuan yang engkau miliki, dan tidak ada memerdekakan, melainkan pada budak yang engkau miliki, dan tidak ada (tidak sah) berjual beli, melainkan pada barang yang engkau miliki.”*(H.R. Abu Dawud).

<sup>32</sup> Ibnu Mas'ud dan Zainal Arifin, *Fiqh Madzab Syafi'i* 2, (Bandung: Putaka Setia, 2007), hal. 31.

#### 4. Mampu diserahkan oleh pelaku akad

Adapun yang dimaksud disini adalah, bahwapihak penjual (baik sebagai pemilik maupun sebagai penguasa) dapat menyerahkan barang yang dijadikan sebagai obyek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pihak pembeli. Barang akad dapat diserahkan oleh pelaku akad secara syariat atau secara konkret. Sesuatu yang tidak dapat diserahkan secara konkret maka tidak sah hukumnya, seperti ikan yang berada dalam air.<sup>33</sup>

#### 5. Mengetahui status barang (kualitas, kuantitas, jenis dan lain-lain).

Barang yang diperjualbelikan itu harus diketahui banyak, berat, atau jenisnya. Tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.

Dalam sebuah hadist disebutkan:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ

بَيْعِ الْحَصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَّرِ (رواه مسلم)

Artinya: “Dari Abu Hurairah r.a. ia berkata, “Rasulullah SAW. Telah melarang jual beli secara melempar dengan batu (lempar melempar) dan jual beli yang mengandung tipuan.”(H.R.Muslim).<sup>34</sup>

Melempar disini adalah melempar suatu barang tertentu atau melempar barang yang telah disediakan di suatu tempat, kemudian tak

<sup>33</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 4, (Bandung: Al-Ma'arif, 1998), hal. 129.

<sup>34</sup> Ibnu Mas'ud dan Zainal Arifin, *Fiqh Madzab Syafi'i 2*, (Bandung: Pustaka Setia, 2007), hal. 32-33.

ada satu barang pun yang terkena lemparan, si pembeli tidak mendapat apa-apa padahal uangnya telah diserahkan kepada penjual. Dengan demikian, hal itu merugikan pembeli. Begitu pula membeli tanah sejauh lemparan, dan sebagainya sebab tidak kelihatan jumlah dan jenisnya. Perbuatan ini tidak hanya tergolong penipuan, tetapi juga termasuk judi.

6. Barang tersebut dapat diterima oleh pihak yang melakukan akad.

Barang sebagai obyek jual beli dapat diserahkan pada saat akad berlangsung. Atau barang diserahkan pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung.

#### 4. *Macam-macam jual beli*

Ulama Hanafiyah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga bentuk, yaitu:<sup>35</sup>

- a. Jual beli yang *Sahih*.

Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *sahih* apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain. Jual beli seperti ini dikatakan sebagai jual beli *sahih*. Misalnya, seseorang membeli sebuah kendaraan roda empat. Seluruh rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi. Kendaraan roda empat itu telah diperiksa oleh pembeli dan tidak ada cacat, tidak ada yang rusak, uang sudah diserahkan dan barang pun sudah diterima serta sudah tidak ada hak *khiyar* lagi.

<sup>35</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 121-128.

b. Jual beli yang *Batil*.

Jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *batil* apabila salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyari'atkan, seperti jual beli yang dilakukan anak-anak, orang gila, atau barang yang dijual itu barang-barang yang diharamkan syara', seperti bangkai, darah, babi, dan khamar.

Jenis-jenis jual beli yang *batil* adalah:<sup>36</sup>

1. Jual beli sesuatu yang tidak ada.

Ulama fiqh sepakat menyatakan jual beli seperti ini tidak sah/*batil*. Misalnya, memperjualbelikan buah-buahan yang putiknya pun perut ibunya telah ada. Akan tetapi Ibnu Qayyim al-Jauziyah mengatakan bahwa jual beli yang barangnya tidak ada waktu berlangsungnya akad, tetapi diyakini akan ada di masa yang akan datang sesuai dengan kebiasaannya, boleh diperjualbelikan dan hukumnya sah. Alasannya karena tidak dijumpai dalam al-Qur'an dan as-Sunnah larangan terhadap jual beli seperti ini. Yang ada dan dilarang dalam sunnah Rasulullah SAW., menurutnya adalah jual beli tipuan (*bai' al-garar*). Memperjualbelikan sesuatu yang diyakini ada pada masa yang akan datang, menurutnya tidak termasuk jual beli tipuan.

2. Menjual barang yang tidak bisa diserahkan kepada pembeli .

<sup>36</sup> Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 1996), hal. 832-833.



Menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada pembeli tidak sah. Misalnya, menjual barang yang hilang atau burung piaraan yang lepas dan terbang di udara. Hukum ini disepakati oleh seluruh ulama fiqh (Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah).

3. Jual beli yang mengandung unsur penipuan (*Bai' Al-Garar*).

Menjual barang yang mengandung unsur tipuan tidak sah (*batil*). Seperti barang itu kelihatannya baik, sedangkan dibaliknya terlihat tidak baik. Sering ditemukan dalam masyarakat, bahwa orang yang menjual buah-buahan dalam keranjang yang bagian atasnya ditaruh yang baik-baik, sedangkan bagian bawahnya yang jelek-jelek, yang pada intinya ada maksud penipuan dari pihak penjual dengan cara memperlihatkan yang baik-baik dan menyembunyikan yang tidak baik.<sup>37</sup>

4. Jual beli benda-benda najis.

Jual beli benda najis hukumnya tidak sah, seperti menjual babi, darah bangkai dan khamar. Menurut Jumhurulama, memperjualbelikan anjing tidak dibenarkan, baik anjing yang dipergunakan untuk menjaga rumah atau untuk berburu, sebagaimana sabda Rasulullah:

<sup>37</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), hal. 129.

نَهَى عَنْ ثَمَنِ الْكَلْبِ وَ مَهْرِ الْبَغِيِّ وَ حُلْوَانِ الْكَاهِنِ (رواه أبو دود و

الترمذى و ابن ماجه)

Artinya:“Rasulullah SAW. melarang memanfaatkan hasil jualan anjing, hasil praktek prostitusi dan upah tenung.”(HR. Abu Daud, Tirmidzi, dan Ibnu Majah).

#### 5. Jual beli Arbun.

Yaitu jual beli barang dengan uang muka, tetapi jika transaksi tidak jadi, maka uang muka menjadi milik penjual.

Dengan kata lain, membeli barang dengan membayar sejumlah harga lebih dahulu sebagai uang muka. Kalau tidak jadi diteruskan pembelian, maka uang itu hilang, dihibahkan kepada penjual.<sup>38</sup>

Hadits Nabi SAW. mengungkapkan:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ (رواه ابن

ماجه و أبو داود)

Artinya:“Rasulullah SAW. melarang jual beli ‘urban.” (HR. Ibnu Majah dan Abu Daud).

#### 6. Jual beli air.

Memperjualbelikan air sungai, air laut, dan air yang tidak boleh dimiliki seseorang, karena air yang tidak dimiliki

<sup>38</sup> T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, (jakarta: Bulan Bintang, 1953), hal. 389-390.

seseorang merupakan hak bersama umat manusia, dan tidak boleh diperjualbelikan. Hukum ini disepakati jumbuh ulama dari kalangan Mazhab Hanafi, Maliki, Syafi’I dan Hanbali, dengan alasan hadits Rasulullah SAW:

النَّاسُ شُرَآءُ فِي ثَلَاثٍ: الْمَاءُ وَ الْكَلَاءُ وَ النَّارُ (رواه أبو داود)

Artinya:“Manusia itu berserikat dalam tiga hal, yaitu air, api dan rumput.”(HR. Abu Daud).

Akan tetapi, menurut jumbuh ulama air sumur pribadi boleh diperjualbelikan, karena air sumur merupakan yang dimiliki pribadi berdasarkan hasil usahanya sendiri.<sup>39</sup>

c. Jual beli yang *fasid*.

Menurut ulama Hanafiyah yang dikatakan jual beli yang *fasid* adalah apabila kerusakan pada jual beli itu menyangkut harga barang dan bisa diperbaiki, sedangkan apabila kerusakan itu menyangkut barang yang diperjualbelikan maka hal ini dinamakan jual beli *batil* (batal). Di antara jual beli yang *fasid*, menurut ulama Mazhab Hanafiyah adalah:<sup>40</sup>

1. Jual beli *al-Majhul* (benda atau barangnya secara global tidak dapat diketahui), dengan syarat ketidakjelasan itu bersifat menyeluruh. Akan tetapi, apabila ketidakjelasan

<sup>39</sup> M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat), (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 129.

<sup>40</sup> Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 1996), hal. 833-834.

itu sedikit. Jual belinya sah, karena hal itu tidak akan membawa kepada perselisihan.

2. Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat, seperti ucapan penjual kepada pembeli, “saya jual kendaraan saya ini pada engkau bulan depan”. Jual beli seperti ini *batil* menurut Jumhur ulama dan *fasid* menurut ulama Mazhab Hanafi. Menurut ulama Hanafi jual beli ini dianggap sah, pada saat syaratnya terpenuhi atau tenggang waktu yang disebutkan dalam akad jatuh tempo. Artinya, jual beli ini baru sah apabila masa yang ditentukan “bulan depan” itu telah jatuh tempo.

3. Menjual barang yang ghaib yang tidak dapat dihadirkan saat jual beli berlangsung, sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.

4. Jual beli yang dilakukan orang buta. Jumhur ulama mengatakan bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang buta adalah sah apabila orang buta itu memiliki hak *khiyar*.

5. Barter dengan barang yang diharamkan, umpamanya menjadikan barang-barang yang diharamkan sebagai harga, khamar ditukar dengan beras, babi ditukar dengan pakaian dan lain sebagainya.

6. Jual beli *al-‘ajl*, misalnya seseorang menjual barangnya dengan harga Rp. 300.000 yang pembayarannya ditunda selama satu bulan, kemudian setelah penyerahan

barang kepada pembeli, pemilik barang pertama membeli kembali dengan harga yang lebih rendah Rp. 200.000, sehingga pembeli pertama tetap berhutang sebanyak Rp. 100.000, jual beli ini dikatakan *fasid* karena jual beli ini menyerupai dan menjurus kepada riba.

7. Jual beli anggur dan buah-buahan lain untuk tujuan pembuatan khamar, apabila penjual anggur itu mengetahui bahwa pembeli itu adalah produsen khamar.

8. Jual beli yang bergantung pada syarat, seperti ungkapan pedagang, “jika tunai harganya Rp. 100.000 dan jika berhutang harganya Rp. 150.000. Jual beli ini dikatakan *fasid*. Ulama Mazhab Syafi’i dan Hanbali menyatakan bahwa jual beli bersyarat seperti di atas adalah *batil*. Sedangkan ulama Mazhab Maliki menyatakan jual beli bersyarat di atas adalah sah, apabila pembeli diberi hak *khiyar*.

9. Jual beli sebagian barang yang sama sekali tidak dapat dipisahkan dari satuannya. Contohnya menjual daging kambing yang diambil dari daging kambing yang masih hidup dan tanduk kerbau dari kerbau yang masih hidup. Menurut Jumhur ulama hukumnya tidak sah, sedangkan menurut ulama Mazhab Hanafi hukumnya *fasid*. Jual beli buah-buahan atau padi-padian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen. Ulama fiqh sepakat, bahwa membeli buah-buahan yang belum

ada di pohonnya tidak sah, tetapi ulama Mazhab Hanafi berpendapat jika buah-buahan itu telah ada di pohonnya tapi belum layak panen, maka apabila pembeli disyaratkan untuk memanen buah-buahan itu, maka jual beli itu sah. Apabila disyaratkan, bahwa buah-buahan itu dibiarkan sampai matang dan layak panen, maka jual belinya *fasid*, karena tidak sesuai dengan tuntutan akad, yaitu keharusan benda yang dibeli sudah berpindah tangan kepada pembeli ketika akad telah disetujui.

## 5. *Bai Al-Wafa'* .

### a. Sejarah dan pengertian *Bai' Al-Wafa'* .

Secara sosio historis, *Bai' Al-Wafa'* muncul pertama kali di Asia Tengah khususnya Bukhara dan Balkh sekitar abad ke 5 Hijriyah dalam rangka menghindari terjadinya riba dalam pinjam-meminjam. Banyak di antara orang kaya ketika itu tidak mau meminjamkan uangnya tanpa ada imbalan yang mereka terima. Sementara banyak pula para peminjam uang tidak mampu melunasi hutangnya akibat imbalan yang harus mereka bayarkan bersamaan dengan uang yang mereka pinjam. Di sisi lain, imbalan yang diberikan atas dasar pinjam-meminjam uang itu menurut ulama fiqh termasuk riba. Maka untuk menghindarkan diri dari riba, masyarakat Bukhara dan Balkh ketika itu memformat suatu bentuk jual beli yang dikenal dengan *Bai' Al-Wafa'* .

Menurut Musthafa Ahmad Al-Zarqa dan Abdurrahman Al-Shabuni, dalam sejarahnya *Bai' Al-Wafa'* baru mendapat justifikasi para ulama fiqh

setelah berjalan beberapa lama. Maksudnya bentuk jual beli ini telah berlangsung beberapa lama dan *Bai' Al-Wafa'* telah menjadi adat kebiasaan masyarakat Bukhara dan Balkh, baru kemudian para ulama fiqh, dalam hal ini ulama Hanafiyah, melegalisasi jenis jual beli ini. Imam Najmuddin al-Nasafi (461-573 H.) seorang ulama terkemuka mazhab Hanafi di Bukhara mengatakan: "para Syekh kami (Hanafiyah) membolehkan *Bai' Al-Wafa'* sebagai jalan keluar dari riba."<sup>41</sup>

Dari analisis terhadap situasi dan kondisi sosial ketika itu, ada dua motivasi yang mendorong masyarakat melakukan *Bai' Al-Wafa'*:

Pertama, dorongan keterdesakan finansial atau desakan kebutuhan terhadap uang untuk berbagai keperluan hidup dan rumah tangga, maka mereka terpaksa menjual barang yang sebenarnya mereka sayangi sehingga dalam akad penjualan itu mereka berusaha tetap memelihara barang yang dijual itu sebagai miliknya dan pada suatu saat bisa mengambil/membeli kembali barang tersebut.

Kedua, ada orang yang sengaja melakukan akad *Bai' Al-Wafa'* sebagai helah terhadap hukum rahan atau untuk menyembunyikan keuntungan ribawi dalam akad pinjam-meminjam. Sebagaimana diketahui bahwa dalam *rhan* (gadai) pemegang gadai tidak boleh mengambil manfaat barang gadaian, demikian pula dalam pinjam-meminjam, si pemberi pinjam tidak boleh menarik keuntungan (pengembalian uang lebih) dari pokok pinjaman, kalau dua hal ini terjadi maka itu berarti melakukan riba,

---

<sup>41</sup> As'ari, *Review Penggunaan Dalil Mashlahah di Kalangan Hanafiyah*, Jurnal Islamika, Volume 13 Nomor 1 tahun 2013, hal. 77

maka dicari helah agar bisa keluar dari konsep ribawi tersebut. Bentuk solusi itu dinamakan *Bai' Al-Wafa'* (jual-beli kembali).

Argumentasi Ibnu Abidin dalam hal ini karena mereka telah mengenal dan mempraktikkan jual beli *Al-Wafa'* untuk memenuhi kebutuhan mereka. Syarat dalam jual beli *Wafa'* tidak merusak keabsahan jual beli.

Pendapat Ibnu Abidin dalam kitabnya *Raddul Muhtar* sebagai berikut ini:

.....وبعض الفقهاء يسميه البيع الجائر, ولعله مبني على انه بيع صحيح

لحاجة التخلص من الربا.

Artinya: “Sebagian ahli fiqh menyebutnya dengan istilah *bai' jaiz* (jual beli yang diperbolehkan) karena ada anggapan akad tersebut diperbolehkan, karena bebas dari riba.”<sup>42</sup>

Secara leksikal, *Bai' Al-Wafa'* terambil dari bahasa Arab dan tersusun dari dua kata yakni *Al-Bai'u* dan *Al-Wafa'*. *Al-Bai'* biasa diartikan dengan "jual", tapi biasa juga dimaknai dengan "Jual-beli", meskipun kata "beli" sendiri dalam bahasa Arab memiliki sinonim tersendiri, yakni *al-Syiro'*. Sementara *Al-Wafa'* berarti menyempurnakan, memenuhi, menepati, atau melunasi.

Secara istilah, *Bai' Al-Wafa'* dalam teknis fikih biasa digunakan untuk menyebut akad jual beli yang dilaksanakan, di mana penjual atau pemilik barang yang dijual ketika melangsungkan transaksi penjualan itu tetap

<sup>42</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, hal. 545



memelihara (jaminan) pengembalian barang yang dijual tersebut apabila ia menginginkan mengambil/membeli kembali barang tersebut selama masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dengan imbalan harga yang kadang-kadang sama dengan harga pembelian semula atau bisa jadi juga berbeda dari harga tersebut. Baik ditetapkan syarat pengembalian barang itu di dalam akad secara langsung atau disebutkan di dalam surat yang dibuat begitu selesainya kesepakatan ketika penyerahan barang tersebut.

Menurut Ibnu Abidin *Bai' Al-Wafa'* adalah suatu akad di mana seorang yang membutuhkan uang menjual barang kepada seseorang yang memiliki uang *cash*. Barang yang dijual tersebut tidak dapat dipindah-pindah (*real estate/property/iqar*) dengan kesepakatan kapan ia dapat mengembalikan harga barang tersebut, maka ia dapat meminta kembali barang itu dengan harga awal. Memang jual beli ini mempunyai tenggang waktu yang terbatas. Karena memang, definisi dari jual beli ini sendiri adalah membeli kembali barang yang telah dibeli pembeli kepada penjual dengan disertai tenggang waktu. Seperti yang dikatakan Ibnu Abidin berikut ini:

..... لو تواضعا على الوفاء قبل العقد ثم عقدا خاليا عن شرط الوفاء فالعقد

جائز ولا عبرة للمواضعة، ويبيع الوفاء ذكرته هنا تبعا للدرر. صورته: أن يبيعه

العين بألف على انه إذا رد عليه الثمن رد عليه العين .

Artinya: “Ketita terdapat dua orang melakukan akad wafa’ sebelum jual beli, namun tidak menyebutkan secara jelas (shorih) atau wafa’ didalamnya, maka akad jual beli dianggap sah. Contohnya sebagai berikut. Jika ada orang pertama menjual barang kepada orang ke dua, dengan harga 1000, dengan syarat kelak orang pertama menebus barang tersebut maka orang ke dua harus memberikan barang tadi kepada orang pertama dengan harga semula.”<sup>43</sup>

Sesuai yang telah dipaparkan diatas, apabila telah habis waktu yang telah disepakati maka pembeli harus menjual kembali barang tersebut kepada pemilik awal. Ibnu Abidin dalam kitabnya menerangkan bahwa *Bai’ Al-Wafa’* berbeda dengan rahn, karena rahn adalah jaminan utang yang mana barang yang dijaminakan tidak boleh digunakan maupun diambil manfaatnya. Sedangkan bai al-wafa sejak awal adalah jual beli sehingga pembelinya dapat menggunakan secara penuh maupun mengambil manfaatnya. Hal ini sesuai dengan hadits Rasulullah SAW dari Abu Hurairah yang diriwayatkan oleh Al-Hakim, Ibnu Majah, Ibnu Hibban dan Al-Baihaqi yang menyatakan bahwa pemegang barang yang dijadikan jaminan sebagai jaminan hutang pada prinsipnya tidak boleh dimanfaatkan barang jaminan itu, kecuali jika yang dijadikan jaminan utang itu adalah hewan ternak (HRAl Bukhari, At-Tarmizi, dan Abu Daud Dari Abu Hurairah).

Karena akad *Bai’ Al-Wafa’* sejak awal adalah jual beli, maka segala biaya perawatan dan apabila terjadi kerusakan atau cacat menjadi tanggung

---

<sup>43</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, hal. 545

jawab pembeli. Dan dikarenakan jual beli tersebut menggunakan akad *Bai' Al-Wafa'* maka pembeli tidak diperbolehkan menjual barang tersebut kepada orang lain. Dan apabila pemilik awal sudah mempunyai sejumlah uang untuk membeli kembali maka pemilik harus membeli kembali barangnya pada waktu sesuai dengan kesepakatan awal. Dengan akad *Bai' Al-Wafa'* ini dimungkinkan dapat menghindari dari adanya riba.

Jadi dari definisi diatas dapat ditarik beberapa prinsip yang terkandung dalam akad *Bai' Al-Wafa'* ini antara lain adalah:

1. Ada tenggang waktu yang disepakati antara penjual dengan pembeli.
2. Penjual bisa membeli kembali barang yang dijualnya itu ketika ia telah mempunyai kemampuan membelinya selama tenggang waktu yang disepakati itu.
3. Pembeli tidak boleh menjual barang tersebut kepada orang lain selama tenggang waktu yang disepakati itu.
4. Jual beli ini mirip dengan *rahan*, dimana penjual sebenarnya berhutang kepada pembeli, dan pembeli memegang, memelihara, dan bisa mengambil manfaat barang yang dijual (digadaikan) padanya buat sementara.
5. Terkandung janji antara kedua pihak yang berakad bahwa penjual atau pihak yang berhutang akan memenuhi atau melunasi hutangnya dalam tenggang waktu yang disepakati; demikian pula sebaliknya pembeli akan mengembalikan barang yang dibelinya

(sebagai jaminan hutang) apabila uangnya/harga pembeliannya telah dikembalikan.

b. Rukun dan Syarat *Bai' Al-Wafa'*.

Ulama Hanafiyah mengemukakan bahwa yang menjadi rukun dalam *Bai' Al-Wafa'* sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu ijab (pernyataan menjual) dan qabul (pernyataan membeli). Dalam jual beli menurut mereka hanya ijab dan qabul yang menjadi rukun aqad, sedangkan pihak yang berakad (penjual dan pembeli), barang yang dibeli, dan harga barang, tidak termasuk rukun, melainkan termasuk syarat-syarat jual beli. Demikian juga syarat-syarat *Bai' Al-Wafa'*, menurut mereka sama dengan syarat-syarat jual beli pada umumnya. Penambahan syarat untuk *Bai' Al-Wafa'* hanyalah dari segi penegasan bahwa barang yang telah dijual itu harus dibeli kembali oleh penjual yang tenggang waktu berlakunya jual beli itu harus tegas, misalnya satu tahun, dua tahun, atau lebih.

c. Istinbat Hukum Ulama Hanafiyah Tentang *Bai' Al-Wafa'*.

Seperti halnya penganut mazhab Hanafiyah lainnya dalam beristinbath hukum. Pertama-tama yang dirujuk adalah al-Qur'an, selanjutnya kepada sunah Nabi SAW. Jika dalam kedua sumber tersebut tidak ditemukan hukumnya, maka ia berpegang pada *ijma'* sahabat. Jika para sahabat berbeda pendapat, maka ia memilih salah satu pendapat tersebut dan tidak keluar dari pendapat yang ada di kalangan mereka. Mazhab Hanafiyah tidak terikat dengan pendapat para *tabi'in*, karena dipandang sama-sama mampu

untuk berijtihad. Artinya, apabila hukum suatu masalah tidak tertera dalam sumber-sumber di atas, maka baru dilakukan *ijtihad*.

Dalam memutuskan suatu hukum ulama Hanafiyah tidak menggunakan atau tidak menerima *mashlahat mursalah* dalam pertimbangan ijtihad mereka untuk menetapkan hukum atas suatu masalah atau peristiwa, sama juga dengan Imam Syafi'i atau ulama di kalangan Syafi'iyah tetapi dari hasil penelitian para sarjana hukum Islam dalam masa-masa berikutnya ternyata ditemukan banyak peristiwa atau masalah yang ditetapkan hukumnya oleh ulama Hanafiyah berdasarkan pertimbangan *mashlahat*. Seperti diungkapkan oleh Mustahafa Zaid: "Tidak diragukan lagi bahwa di antara fatwa-fatwa yang diriwayatkan dari Al-Imam (Abu Hanifah), para sahabatnya, dan sebagian mujtahidin dari pemuka-pemuka mazhabnya adalah fatwa yang dirumuskan benar-benar atas dasar pemeliharaan *maslahat*".

Untuk mengetahui lebih jelas penggunaan *al-mashlahat mursalah* di kalangan Hanafiyah, dapat ditelusuri dari munculnya legitimasi yang diberikan ulama kalangan Hanafiyah terhadap suatu institusi sosial ekonomi yang muncul di Bukhara dan Balkh pada pertengahan abad kelima, yang disebut dengan lembaga atau akad *Bai' Al-Wafa'* dan sejarah munculnya *Bai' Al-Wafa'* itu sendiri.<sup>44</sup>

Menurut Muhammad Abu Zahrah, bahwa dilihat dari segi sosio-historis kemunculan *Bai' Al-Wafa'* di tengah-tengah masyarakat Bukhara

---

<sup>44</sup> As'ari, *Review Penggunaan Dalil Mashlahah di Kalangan Hanafiyah*, (Jurnal Islamika, Volume 13 Nomor 1 tahun 2013), hal. 83.

dan Balk pada pertengahan abad ke lima hijriyah adalah disebabkan oleh para pemilik modal tidak mau lagi memberi hutang kepada orang-orang yang memerlukan uang, jika mereka tidak mendapatkan imbalan apapun. Hal ini membuat kesulitan bagi masyarakat yang memerlukan pinjaman. Keadaan ini membawa mereka berfikir untuk mencari sebuah bentuk transaksi atau akad baru sehingga keperluan masyarakat terpenuhi dan keinginan orang kaya pun terayomi. Jalan keluar yang mereka ciptakan itu adalah *Bai' Al-Wafa'*.

Dengan cara ini, menurut Abu Zahrah, di satu pihak keperluan masyarakat lemah terpenuhi sementara pada saat yang sama mereka terhindar dari praktik ribawi. Jadi, justifikasi itu diberikan oleh ulama Hanafiyah ketika itu tentu bukan semata-mata karena akad ini sudah dipraktikkan lama di tengah-tengah masyarakat, tetapi justru karena mereka bisa menyetujui pertimbangan awal dari munculnya *Bai' Al-Wafa'* itu sendiri, yakni melihat manfaat atau aspek maslahatnya bagi kehidupan umat atau masyarakat luas. Di mana demi menghindarkan masyarakat dari berbagai kesulitan dalam putaran roda ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidup dan menghindarkan mereka dari perbuatan *riba* yang berkepanjangan, di samping jenis akad ini memang sudah berkembang atau diterapkan oleh masyarakat Bukhara dan Balkh ketika itu.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> As'ari, *Review Penggunaan Dalil Mashlahah di Kalangan Hanafiyah*, (Jurnal Islamika, Volume 13 Nomor 1 tahun 2013), hal. 83.

## **B. Sale and Lease Back Sukuk Ritel**

### **1. Sejarah Dan Pengertian Sukuk Ritel.**

Dalam periode klasik, sukuk berasal dari bentuk jamak dalam bahasa Arab yakni *sak'* bermakna akta atau sertifikat kepemilikan. Sumber lain menyebutkan, kata tersebut kemudian menjadi asal dari kata *cheque* dalam bahasa Eropa yang berarti sebuah dokumen yang merepresentasikan sebuah kontrak (*contracts*) atau pengalihan kepemilikan (*conveyance of rights*), obligasi (*obligations*) atau kewajiban yang harus dipenuhi (*monies done*) berdasarkan prinsip syari'ah. Namun demikian, fakta historis menunjukkan bahwa sukuk merupakan produk yang digunakan secara luas pada abad pertengahan Islam untuk mentransfer kewajiban keuangan yang berasal dari perdagangan dan kegiatan komersial lainnya.<sup>46</sup>

Literatur lain menceritakan hal senada bahwa sukuk secara umum digunakan untuk perdagangan internasional di wilayah muslim pada abad pertengahan. Fakta historis menunjukkan bahwa sukuk secara nyata digunakan secara luas oleh masyarakat muslim pada abad pertengahan dalam bentuk surat berharga yang mewakili kewajiban pembiayaan yang berasal dari perdagangan dan kegiatan komersial.<sup>47</sup>

Dalam perkembangannya, upaya mengembangkan dan meluncurkan surat berharga mirip obligasi yang sesuai syariah dilakukan kembali pada 1978 oleh Yordania. Pemerintah setempat mengizinkan Bank Islam Jordan

---

<sup>46</sup> Rifki Ismal dan Khairunnisa Musari, *Sukuk Menjawab Resesi*. Jurnal Ekonomia- Republika. 19 Maret 2009.

<sup>47</sup> Nurul Huda dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi Pada Pasar Modal Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hal. 122.

menerbitkan obligasi Islami yang dikenal dengan obligasi Mudarabah. Hal ini kemudian diikuti dengan diterbitkannya Mudarabah Bond Act 1981. Upaya senada juga dilakukan Pakistan yang menerbitkan undang-undang (UU) khusus yang disebut Peraturan tentang Perusahaan Mudarabah dan Aturan Pengembangan dan Kontrol Mudarabah 1980. Sayangnya, tidak satupun dari semua upaya ini yang menghasilkan aktivitas berarti karena minimnya infrastruktur yang sesuai dan kurangnya transparansi dalam pasar tersebut. Penerbitan obligasi Islam yang pertama kali sukses adalah Government Investment Issues (GII) —sebelumnya dikenal dengan Government Investment Certificate (GIC)— yang dilakukan oleh pemerintah Malaysia pada 1983. Namun, langkah inovasi yang ada lamban dan Institusi Financial Islam saat itu tidak dapat mengembangkan pasar aktif bagi sekuritas tersebut. Berikutnya, kesuksesan sekuritisasi aset dalam pasar konvensional menghadirkan kerangka yang justru dapat diaplikasikan untuk aset Islam. Pada akhir 1990, struktur berbasis aset yang cukup diakui dalam bentuk sukuk dikembangkan di Bahrain dan Malaysia. Struktur ini menarik perhatian investor dan peminjam karena dianggap kendaraan potensial untuk mengembangkan pasar kapital Islam.<sup>48</sup>

Sukuk adalah salah satu efek yang diperdagangkan di pasar modal saat ini. Baik di dunia internasional maupun di tingkat nasional. Instrumen keuangan ini tumbuh pesat seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan instrument keuangan konvensional lainnya.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Zamir Iqbal and Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktik*. Terjemahan. Edisi Pertama. (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 224.

<sup>49</sup> Mohammad Heykal, *Tuntunan dan Aplikasi Investasi Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia, 2012), hal. 118.



Sukuk berasal dari kata “صكوك” bentuk jamak dari kata “صك” dalam bahasa Arab yang berarti cek atau sertifikat, atau alat tukar yang sah selain uang. Kata “sukuk” pertama kali diperkenalkan kembali dan diajukan sebagai salah satu alat keuangan Islam pada rapat ulama fiqih sedunia yang diselenggarakan oleh Islamic Development Bank (IDB) pada tahun 2002. Secara singkat AAOIFI (*The Accounting and Auditing Organisation for Islamic Financial Institutions*) mendefinisikan sukuk sebagai sertifikat bernilai sama yang merupakan bukti kepemilikan yang tidak dibagikan atas suatu asset, hak manfaat dan jasa-jasa atau kepemilikan atas proyek atau kegiatan investasi tertentu.<sup>50</sup>

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah, dijelaskan obligasi syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh emiten kepada investor (pemegang obligasi) yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada investor berupa bagi hasil/margin/fee serta membayar kembali dana investasi pada saat jatuh tempo.

Pada prinsipnya sukuk 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 perjanjian antara para pihak yang disusun berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Selain itu, sukuk juga harus distruktur

---

<sup>50</sup> Nurul Huda & Mustafa Edwin Nasution, *Investasi Pada Pasar Modal Syariah* (Jakarta: kencana prenada media group, 2007), hal. 123.

secara syariah agar instrument keuangan ini aman dan terbebas dari riba, *gharar* dan *maysir*.<sup>51</sup> Sukuk dapat pula diartikan dengan efek syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian penyertaan yang tidak terpisahkan, yang paling tidak terbagi atas:

- a. Kepemilikan aset berwujud tertentu.
- b. Nilai manfaat dan jasa atas aset proyek tertentu atau aktivitas investasi tertentu; atau,
- c. Kepemilikan atas aset proyek tertentu atau aktivitas investasi tertentu.

Sementara itu, Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.A.13 memberikan definisi Sukuk sebagai berikut : “Efek syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian yang tidak tertentu (tidak terpisahkan atau tidak terbagi (*syuyu’/undivided share*) atas:

- a. Aset berwujud tertentu (*a’yaan maujudat*).
- b. Nilai manfaat atas aset berwujud (*manafiul a’yaan*) tertentu baik yang sudah ada maupun yang akan ada.
- c. Jasa (*al-khadamat*) yang sudah ada maupun yang akan ada.
- d. Aset proyek tertentu (*maujudat masyru’ mu’ayyan*); dan atau
- e. Kegiatan investasi yang telah ditentukan (*nasyath ististmarin khashah*)”

Sedangkan Dr. Hussein Syahattah, pakar ekonomi syariah ternama di Mesir, menjelaskan mengenai sukuk sebagai berikut:

---

<sup>51</sup> Muhammad Nafik Hadi Ryandono, *Bursa Efek dan Investasi Syariah* (Surabaya: Cahaya Amanah, 2008), hal. 356.

“تقوم فكرة الصكوك الإسلامية على المشاركة في تمويل مشروع أو عملية استثمارية متوسطة أو طويلة الأجل وفقاً لقاعدة “الغُنى بالغُرم” (المشاركة في الربح والخسارة) على منوال نظام الأسهم في شركات المساهمة المعاصرة ونظام الوحدات الاستثمارية في صناديق الاستثمار؛ حيث تؤسس شركة مساهمة لهذا الغرض، ولها شخصية معنوية مستقلة، وتتولى هذه الشركة إصدار الصكوك اللازمة للتمويل وتطرحها للاكتتاب العام للمشاركين، ومن حق كل حامل صك المشاركة في رأس المال والإدارة والتداول والهيئة والإرث ونحو ذلك من المعاملات المالية.”

“Sukuk Islami berdiri di atas landasan musyarakah (kerja sama keterlibatan) dalam mendanai sebuah proyek atau dapat juga dikatakan sebagai usaha investasi jangka menengah dan jangka panjang yang sesuai dengan kaidah “al-ghunmu bil ghurmi” (keterlibatan yang sama dalam keuntungan dan kerugian) dalam sistem saham di perusahaan-perusahaan saham modern dan dalam sistem unit investasi di pasar-pasar investasi. Di mana perusahaan emiten merancang sistem penerbitan sukuk yang mempunyai karakteristik tersendiri. Perusahaan emiten inilah yang bertanggung jawab dalam penerbitan sukuk yang diperlukan untuk pembiayaan proyek dan melemparkan tawaran ke pasar modal bagi para investor. Pemegang sukuk berhak untuk bermusyarakah dalam

*modal, pengelolaan, distribusi, hibah, waris, dan lainnya yang berkaitan dengan muamalah maaliyah.”<sup>52</sup>*

## **2. Perkembangan Sukuk Ritel.**

Sukuk sudah dipakai sebagai salah satu alat pembayaran sejak awal islam dimana jatah (santunan negara) atau gaji para pegawai negara kadangkala dibayar dengan memakai kertas tersebut. Dalam sejarah disebutkan bahwa khalifah Umar Ibn al-Khatab adalah khalifah pertama yang membuat *shak* dengan membubuhkan setempel dibawah kertas shak tersebut.

### **a. Perkembangan Pasar Sukuk Global.**

Salah satu bentuk instrumen keuangan syari'ah 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 telah menjadi regular issuer dari sukuk, misalnya Malaysia, Bahrain, Brunei Darussalam, Uni Emirat Arab, Qatar, Pakistan, dan State of Saxony Anhalt-Jerman.

Total emisi sukuk Internasional berkembang pesat dari semula pada tahun 2002 hanya sekitar USD 1 miliar, menjadi USD 17 miliar pada bulan april 2007. Jumlah dan jenis instrumen sukuk juga terus berkembang, dari semula hanya dikenal sukuk ijarah berkembang menjadi 14 jenis sukuk sebagaimana ditetapkan oleh *The Accounting and Auditing Organization of Islamic Financial Institutions* (AAOIFI). Adapun investor sukuk tidak

---

<sup>52</sup> Andri Soemitra, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, (Jakarta: Kencana Perdana Media Grup, 2010), hal. 141

hanya terbatas pada investor islami, karena pada saat ini sebagian besar investor sukuk justru merupakan investor konvensional.<sup>53</sup>

b. Sukuk di Tanah Air.

Pasar Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau sukuk negara terus bertumbuh dalam 10 tahun terakhir. Pemerintah pun meraih berbagai pencapaian sepanjang perjalanan penerbitan instrumen tersebut. Direktur Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan Lucky Alfirman memaparkan, sejak pertama kali diperkenalkan pada tahun 2008, instrumen sukuk negara terus berkembang. Tiap tahunnya, rata-rata pertumbuhan jumlah penerbitan sukuk negara mencapai 30%. Total akumulasi penerbitan sukuk negara melalui lelang, *book building*, dan *private placement* hingga Oktober 2018 telah mencapai lebih dari Rp 950 triliun atau setara US\$ 63 miliar. Sedangkan *outstanding* sukuk negara per 25 Oktober 2018 telah mencapai Rp 657 triliun.

Sementara itu, penerbitan Sukuk negara berbasis Ritel juga terus tumbuh. Nilai akumulasi penerbitan Sukuk Ritel seri SR001 hingga SR010 mencapai Rp 144,7 triliun dengan jumlah investor sebanyak 243.364 orang. Belum cukup, Indonesia kini menjadi penerbit sukuk global terbesar di dunia dengan total penerbitan senilai US\$ 16,15 miliar per September 2018. Indonesia jauh mengungguli Arab Saudi yang berada di posisi kedua dengan nilai penerbitan sukuk global sebesar US\$ 9 miliar. Indonesia pun menjadi negara pertama

---

<sup>53</sup> <https://www.kompasiana.com/julianarizal/591b25231cafd1075971132/sukuk-dan-jenis-jenis-sukuk-indonesia?page=1>

yang menerbitkan Sovereign Green Sukuk di dunia pada tahun 2018. Ini merefleksikan dukungan dan kontribusi Indonesia dalam mengembangkan pasar keuangan syariah domestik maupun internasional.

Sukuk negara juga telah membiayai berbagai proyek infrastruktur yang tersebar di 34 provinsi sebesar Rp 62,4 triliun dalam kurun waktu 2013—2018. Pemerintah akan terus melakukan berbagai inisiatif pengembangan sukuk negara. Salah satunya dengan mengembangkan Waqf Linked Sukuk yang ditujukan untuk memfasilitasi Badan Wakaf Indonesia dan para pewakaf uang agar dapat menginvestasikan uang wakaf di sukuk negara.<sup>54</sup>

### c. *Fiqh Hanafi*

Mazhab Hanafi sebenarnya berasal dari nama kumpulan pendapat Imam Hanafi yang diriwayatkan murid-muridnya, antara lain Abu Yusuf dan Muhammad al-Syaibani serta para pengganti mereka, dan dinamai dan dinisbahkan kepada mujtahid yang menjadi Imamnya, yaitu Abu Hanifah al-Nu'man ibn Tsabit ibn Zuthi, asli dari persia. Lahir di Kufah tahun 80 H/699 M dan wafat tahun 150 H/767 M, bersamaan dengan tahun lahirnya calon ulama besar, yaitu Imam Syafi'i.<sup>55</sup>

Imam Hanafi dibesarkan di Kufah dan pada zamannya terdapat empat ulama yang tergolong sahabat Nabi saw yang masih hidup, yaitu Anas bin Malik di Basrah, Abdullah bin Ali Auf di Kufah, Sahl bin al-Saidi di Madinah,

<sup>54</sup> <https://investasi.kontan.co.id/news/dalam-tempo-10-tahun-total-penerbitan-sukuk-negara-mencapai-rp-950-triliun>

<sup>55</sup> Rahmat Djatmika, *Perkembangan Fiqh di Dunia Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1992), hal. 5.

dan al-Tufail Amir bin Malik di Mekkah dan sempat meriwayatkan hadis darinya. Jadi, Abu Hanifah adalah seorang tabi'in.<sup>56</sup>

Meskipun pertama kali ia dididik sebagai seorang pedagang seperti nenek moyangnya, namun hal itu tidak lama, dan ia beralih mendalami pendidikan dengan mempelajari berbagai cabang ilmu agama yang berkembang di Kufah yang saat itu sekaligus menjadi pusat ilmu pengetahuan dan kebudayaan.<sup>57</sup>

Beliau juga mempelajari ilmu fiqh dari Hammad, Ibrahim al-Nakha'i, Alqamah al-Khana'i dan al-Aswad bin Yazid dari Ibnu Mas'ud. Di Kufah ia belajar antara lain kepada : Sya'bi, Salamah bin Kuhail, Manarib bin Ditsar, Abu Ishak Saybi, Aun bin Abdullah, Amr bin Murrah, A'masy, Adib bin Tsabit Al-Anshari, Sama'bin Harb dan masih banyak lagi yang lainnya. Di Basrah, beliau belajar kepada Qatadah dan Syu'bah, dan ulama tabi'in termasyhur yang mempelajari hadis dari sahabat Nabi saw, yaitu Sufyan al-Tsauri. Dia juga pergi ke Mekah dan Madinah, dan kemudian menjadi murid dari Atha bin Abi Rabbah dan Abdullah bin Umar, putera dari khalifah Umar bin Khatthab.<sup>58</sup> Juga pernah berguru kepada Zaid bin Ali, Ja'far al-Shaddiq, Abdullah bin Hasan dan para tabi'in yang ahli di bidang fiqh. Ketika di Mekkah pernah berdiskusi dengan Imam Auza'i. Akhirnya Abu Hanifah mendapat predikat al-Imam-al-A'zam, karena keluasan ilmunya. Pemikiran-

<sup>56</sup> Muhammad Ali al-Sayis, *Sejarah Pembentukan dan Perkembangan Hukum Islam*, terj. Dedi Junaedi, (Jakarta: Akademika Pressindo.1996), hal. 136.

<sup>57</sup> A. Rahman I Doi, *Karakteristik Hukum Islam dan Perkawinan*, terj. Zaimuddin dan Rusydi Sulaiman, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hal. 163.

<sup>58</sup> Romli SA, *Muqaranah Mazahib Fi al-Ushul*, (Jakarta: Gaya Media Pratama,1999), hal. 19-20.

pemikirannya merambah kemana-kemana, dikaji orang yang menolaknya dan menerimanya.<sup>59</sup>

Jadi pokok-pokok pikiran yang menjadi dasar mazhab Hanafi dalam menetapkan hukum suatu masalah, adalah :

- a. *Al-Kitab* (Al-Quran). Semua mazhab sepakat adalah dalil hukum yang pertama dan utama. Walaupun mereka terkadang berbeda pendapat dalam menafsirkan dan *istinbat* (menetapkan hukum ayat tersebut).
- b. *Al-Sunnah*. Hadis yang diterima oleh mazhab Hanafi adalah hadis masyhur, yang diriwayatkan oleh dua atau tiga orang, bahkan lebih.
- c. *Aqwa'lu al-sahabah* (perkataan sahabat).
- d. *Ijma*. Kesepakatan para ulama'.
- e. *Al-Qiyas*. Mazhab Hanafi yang paling banyak menggunakan qiyas, sehingga mereka dikenal sebagai ahlu ra'yi.
- f. *Al-Istihsan*. Prinsip lebih mementingkan keadilan dan kebaikan secara mutlak.
- g. *Urf*. Menurut bahasa adalah apa yang biasa dilakukan orang, baik dalam kata-kata maupun perbuatan. Dengan perkataan lain adat kebiasaan. Beliau melakukan segala urusan (bila tidak ditemukan dalam Al-Qur'an, sunnah, ijma' atau qiyas, dan apabila tidak baik dilakukan dengan cara qiyas), beliau melakukannya atas dasar istihsan selama

---

<sup>59</sup> A.Rahman Doi, *Karakteristik Hukum Islam dan Perkawinan*, (jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 164.



dapat dilakukannya. Apabila tidak dapat dilakukan istihsan, beliau kepada 'urf manusia<sup>60</sup>



---

<sup>60</sup> M. Ali.Hasan, *Perbandingan Mazhabi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,1998), hal. 187.



### BAB III

#### PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

##### A. Kajian Terhadap Akad Sale and Lease Back Sukuk Ritel di Indonesia

###### 1. *Jenis Sukuk Yang Dikenal di Indonesia.*

Sukuk dapat dibedakan menjadi beberapa jenis berdasarkan bentuk akadnya. Menurut Fatwa DSN-MUI No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syari'ah Terdapat 4 jenis sukuk, antara lain :

a. Sukuk Ijarah.

*Sukuk Ijarah* adalah sekuritas yang mewakili kepemilikan aset yang keberadaannya jelas dan diketahui, yang melekat pada suatu kontrak sewa beli (*lease*), sewa di mana pembayaran *return* pada pemegang sukuk. Berkat fleksibilitas pada aturan ijarah, pelaksanaan sekuritisasi kontrak ijarah merupakan likuiditas dan untuk pembiayaan kebutuhan-

kebutuhan sektor publik di negara-negara berkembang. Pembayaran dari sewa manfaat oleh penyewa. Hal ini bisa dibuat sebelum memulai keputusan yang saling menguntungkan antara pihak-pihak yang terlibat.<sup>61</sup>

b. Sukuk Mudharabah.

*Sukuk Mudharabah* atau sertifikat mudharabah dapat menjadi instrumen dalam meningkatkan partisipasi publik pada kegiatan investasi dalam suatu perekonomian. Jenis ini merupakan sertifikat yang mewakili proyek atau kegiatan yang dikelola berdasarkan prinsip mudharabah dengan menunjuk *partner* atau pihak lain sebagai mudharib untuk manajemen bisnis.

c. Sukuk Musyarakah.

*Sukuk Musyarakah* Ini merupakan sertifikat nilai yang sama yang diterbitkan untuk memobilisasi dana, yang digunakan berdasarkan persekutuan/firma sehingga pemegang-pemegangnya menjadi pemilik dari proyek yang relevan atau memiliki asset berdasarkan bagian masing-masing yang merupakan bagian dari portofolio asset mereka. Sukuk musyarakah dapat diterbitkan sebagai sertifikat yang ditebus oleh, atau, untuk sektor perusahaan atau untuk individu-individu untuk rehabilitasi/kepegawaian mereka, untuk pembelian kendaraan bermotor untuk penggunaan komersial mereka atau untuk pengembangan klinik, rumah sakit, pabrik, pusat perdagangan dengan standar tinggi.<sup>62</sup>

<sup>61</sup> Bahril Datuk, *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, (Vol 14 No . 1 / Maret 2014), hal. 116

<sup>62</sup> Mustafa Edwin Nasution dan Nurul Huda, *Investasi pada Pasar Modal Syariah*, (Jakarta: Kencana Pradana Media Grup, 2008), hal. 143.

d. Sukuk *Istishna'*.

*Sukuk Istishna'* adalah perjanjian kontrak untuk barang-barang industri yang memperbolehkan pembayaran tunai dan pengiriman di masa depan atau pembayaran di masa depan dan pengiriman di masa depan dari barang-barang yang dibuat berdasarkan kontrak tertentu. Hal ini dapat digunakan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan pembuatan atau pembangunan rumah, pabrik, proyek, jembatan, jalan, dan jalan tol. Di samping kontrak *istishna'* yang paralel dengan subkontraktor, bank Islam dapat melakukan pembangunan aset tertentu dan menjualnya untuk harga yang ditunda, dan melakukan subkontrak pembangunan aktual kepada perusahaan khusus.

2. *Prinsip-prinsip Sukuk Ritel.*

Seluruh bentuk struktur hukum bisa digunakan untuk penawaran sukuk asalkan ketentuan berdasarkan syariah dilakukan sepanjang siklus hidup dari perjanjian/kontrak. Ketentuan syariah berlaku untuk pelaksanaan oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap transaksi dan keseluruhan gambar harus dilihat untuk menentukan apakah transaksi tersebut sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariahnya.

Prinsip-prinsip sukuk itu antara lain:

1. Bahwa sukuk, harus menggambarkan keterbukaan secara menyeluruh tentang seluruh informasi yang berkaitan dengan penawaran dan informasi tentang aset-aset utama. Hal ini untuk menghindari bentuk-

bentuk penipuan atas aset yang tidak diketahui (*jahala*) atau perjudian (*maysir*), dan spekulasi (*gharar*).

2. Bahwa Sukuk bukan dokumen moneter yang berkaitan dengan *receivables* (tagihan), tetapi mewakili bentuk kepemilikan yang aktual dan legal terhadap aset tangible, *usufruct* (manfa'at) dan jasa yang spesifik.
3. Bahwa Sukuk hanya dapat diterima sebagai sekuritas, yang menunjukkan kepemilikan, yang dapat diperjualbelikan dengan sah jika diterbitkan setelah penerimaan nilai dari sukuk, penandatanganan dan penempatan dana yang dimobilisasi untuk tujuan di mana sukuk diterbitkan.
4. Bahwa Sukuk tidak mewakili utang dari orang yang diberi utang oleh penerbit kepada pemegang sukuk, tetapi merupakan pemegang sertifikat yang berbagi return sebagaimana yang telah ditetapkan pada perjanjian dan menanggung kerugian sesuai porsi dari sertifikat yang dibeli.
5. Bahwa Sukuk yang diterbitkan dan diperdagangkan didasarkan pada kontrak investasi yang berlandaskan syariah dan sesuai dengan aturan syariah tertentu yang dapat menentukan kontrak tersebut.
6. Bahwa tidak ada satu aktivitas pun dari penawaran yang terjadi, melibatkan penjualan tertentu dari obligasi utang (*receivables*), atau

penjualan dari arus kas yang diharapkan atau berhubungan dengan obligasi berdasarkan bunga.<sup>63</sup>

### 3. *Konsep Sale and Lease Back*

#### a. Pengertian *Sale and Lease Back*.

*Sale and Lease Back* adalah teknik jual dan sewa kembali. Suatu aset dapat dibeli dari satu pihak dan kemudian disewakan pada pihak tersebut. Dalam kasus ini, seharusnya kontrak ijarah tidak diputuskan kecuali sampai lembaga keuangan telah memiliki aset tersebut. Aset-aset yang disewakan dengan teknik ini dapat dijual lagi pada pemilik pertama, sebagaimana sebagian besar kasus penerbitan *sovereign ijarah* sukuk. Walaupun demikian para pakar syar'ah menyarankan agar klien sebaiknya membeli kembali aset paling tidak satu tahun setelah penjualan. Hal ini untuk menjamin bahwa teknik ini tidak digunakan sebagai "*back door to interest*".

Sebagai contoh, dalam transaksi ini *lessee* terlebih dahulu menjual barang modal yang sudah dimilikinya kepada *lessor* dan atas barang modal yang sama kemudian dilakukan kontrak sewa guna usaha antara *lessee* (pemilik semula) dengan *lessor* (pembeli barang modal tersebut). *Lessee* modal membutuhkan dana untuk kerja, sehingga seolah-olah dia menjual asetnya (meskipun sebenarnya tidak karena memang masih dibutuhkan).

---

<sup>63</sup> Mustafa Edwin Nasution dan Nurul Huda, *Investasi pada Pasar Modal Syariah*, (Jakarta: Kencana Pradana Media Grup, 2008), hal. 162

b. Prinsip-prinsip *Sales and Lease Back*.

1. Merupakan bukti kepemilikan suatu aset berwujud atau hak manfaat (*beneficial title*);
2. Pendapatan berupa imbalan sewa (*kupon*).
3. Terbebas dari unsur *riba, gharar dan maysir*;
4. Memerlukan *underlying asset*.
5. Penggunaan *proceeds* harus sesuai prinsip syariah

c. Mekanisme akad *Sale and Lease Back* adalah sebagai berikut:

1. Akad yang digunakan adalah *Bai'* dan *Ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah.
2. Dalam akad *Bai'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.
3. Akad *Ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*.
4. Obyek *Ijarah* adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis.
5. Rukun dan syarat *Ijarah* dalam fatwa *Sale and Lease Back* ini harus memperhatikan substansi ketentuan terkait dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.
6. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
7. Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan Obyek *Sale and Lease Back* diatur dalam akad.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Sofyan Syafri Harahap, *Akuntansi Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004), hal. 119-120.

#### d. Mekanisme *Sales and Lease Back*

##### 1. Penerbitan

- a. SPV dan Obligor melakukan transaksi jual-beli aset, disertai dengan *Purchase and Sale Undertaking* di mana Pemerintah menjamin untuk membeli kembali aset dari SPV, dan SPV wajib menjual kembali aset kepada Pemerintah, pada saat sukuk jatuh tempo atau dalam hal terjadi *default*.
- b. SPV menerbitkan sukuk untuk membiayai pembelian aset.
- c. Pemerintah menyewa kembali aset dengan melakukan perjanjian sewa (*Ijara Agreement*) dengan SPV untuk periode yang sama dengan tenor sukuk yang diterbitkan.
- d. Berdasarkan *servicing agency agreement*, Pemerintah ditunjuk sebagai agen yang bertanggung jawab atas perawatan aset.

##### 2. Mekanisme Pembayaran Imbalan

- a. Obligor membayar sewa (Imbalan) secara periodik kepada SPV selama masa sewa.
- b. Imbalan dapat bersifat tetap (*fixed rate*) ataupun mengambang (*floating rate*).
- c. SPV melalui agen yang ditunjuk akan mendistribusikan imbalan kepada para investor.

##### 3. Mekanisme Saat Jatuh Tempo

- a. Penjualan kembali aset oleh SPV kepada obligor sebesar nilai nominal Sukuk, pada saat sukuk jatuh tempo.



- b. Hasil penjualan aset, digunakan oleh SPV untuk melunasi sukuk kepada investor.

#### 4. *Kelebihan Investasi Sukuk Ritel.*

Islam sangat menganjurkan umatnya untuk melakukan aktifitas ekonomi (*mu'amalah*) dengan cara yang benar dan baik, serta melarang penimbunan barang, atau membiarkan harta (uang) tidak produktif, sehingga aktifitas ekonomi yang dilakukan dapat meningkatkan ekonomi umat. Dengan kata lain, investasi itu penting dilakukan oleh umat Islam. Beberapa tahun terakhir memang terlihat trend dari masyarakat muslim untuk lebih peduli pada peluang investasi, terlebih yang sesuai dengan Syariah.

Investasi adalah suatu kegiatan seseorang dalam mengfungsikan kekayaan untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan lainnya dalam jangka panjang. Pengertian lain menyebutkan investasi bisa diartikan sebagai suatu tindakan untuk mengembangkan nilai asset yang kita punya. Investasi dapat dilakukan dalam sektor riil maupun keuangan. Investasi dalam sukuk negara ritel berarti adalah investasi disektor keuangan.<sup>65</sup>

Sukuk Negara Ritel merupakan kesempatan emas bagi individu rakyat Indonesia untuk ikut berpartisipasi menyukseskan pembangunan negara. Untuk masyarakat muslim, ini merupakan instrumen investasi yang sangat aman dan sesuai syariah yang dikeluarkan negara khusus untuk individu rakyat Indonesia. Selain ikut berpartisipasi dalam pembangunan negara, investor juga akan mendapatkan imbalan yang sangat menarik yakni dengan kupon 12%

---

<sup>65</sup> Nur Kholis, *Sukuk Instrumen Investasi Yang Halal dan Menjanjikan*, Jurnal Ekonomi Islam, La Riba, Voleume IV, No.2 Desember 2010, Hal. 149.

untuk pembelian pada tahun 2009, semoga pada tahun 2011 tidak jauh berbeda. Secara spesifik, keuntungan berinvestasi pada Sukuk Negara Ritel yang berkode SR adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan penghasilan berupa imbalan atau nisbah bagi hasil yang kompetitif, investor memperoleh imbalan yang lebih tinggi dari rata-rata tingkat bunga deposito bank BUMN.
- b. Pembayaran imbalan dan Nilai Nominal sampai dengan sukuk jatuh tempo dijamin oleh Pemerintah. Imbalan bersifat tetap dan dibayarkan setiap bulan sampai dengan jatuh tempo.
- c. Dapat diperjual-belikan di pasar sekunder sesuai dengan harga pasar, sehingga investor berpotensi mendapatkan capital gain di pasar sekunder.
- d. Investasi yang aman, karena pembayaran imbalan dan nilai nominalnya dijamin oleh Undang-Undang.
- e. Investasi yang menentramkan, karena tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah seperti riba (*usury*), gharar (*uncertainty*), dan maysir (*gambling*).
- f. Prosedur pembelian dan penjualan yang mudah dan transparan.<sup>66</sup>

Cara berinvestasi dalam sukuk negara ritel itu sangat mudah dan transparan. Bagi calon pembeli, caranya pemesanan pembelian sukuk negara ritel adalah sebagai berikut:

- a. Menghubungi agen penjual yang melayani pemesanan pembelian Sukuk Negara Ritel.

<sup>66</sup> Sofyan Syafri Harahap, *Akuntansi Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004), hal. 5-6.

- b. Membuka rekening dana (jika diperlukan) pada salah satu bank umum dan rekening surat berharga (jika diperlukan) pada salah satu bank kustodian anggota subregistry atau partisipan/nasabah subregistry.
- c. Menyetor dana sesuai jumlah pembelian ke rekening “Sukuk Negara Ritel” pada bank yang ditunjuk oleh agen penjual. Ini dilakukan dilakukan oleh agen penjual, investor tinggal menunjukkan dana yang akan digunakan untuk memesan Sukuk Negara Ritel.
- d. Mengisi dan menandatangani formulir pemesanan serta melampirkan foto kopi KTP dan foto kopi bukti transfer dana.
- e. Menerima tanda terima bukti pemesanan pembelian dari agen penjual.<sup>67</sup>
- f. Menunggu hasil keputusan penjatahan yang ditetapkan pemerintah untuk mengetahui jumlah sukuk negara ritel yang dimenangkan.
- g. Menerima konfirmasi kepemilikan sukuk negara Ritel sesuai dengan jumlah pemesanan pembelian yang dimenangkan.

##### 5. *Dasar Hukum Sukuk Ritel Dalam Fatwa DSN-MUI.*

Faktor utama yang melatarbelakangi hadirnya sukuk sebagai salah satu instrumen dalam sistem keuangan Islam adalah ketentuan Al-Quran dan Al-Sunnah yang melarang *riba*, *maysir*, *gharar*, bertransaksi dengan kegiatan atau produk haram, serta terbebas dari unsur *tadlis*. Terdapat sejumlah ayat ekonomi dalam Al-Qur'an yang berbicara tentang larangan *riba*. Yaitu tidak mengharamkan secara sekaligus tetapi berangsur-angsur. Bahkan dalam hadis

<sup>67</sup> Nur Kholis, *Sukuk Instrumen Investasi Yang Halal dan Menjanjikan*, Jurnal Ekonomi Islam, La Riba, (Voleume IV, No.2 Desember 2010), Hal. 149.

pun juga terdapat kesamaan dalam hal dosa dari dua perbuatan dosa tersebut yaitu mendapat laknat dari Allah SWT.

Perlu dicatat, bahwa tidak semua sesuatu atau perkara yang diharamkan oleh Allah SWT tidak ada manfaatnya sama sekali atau hanya mendatangkan madarat saja. Ini terbukti dari ungkapan Allah dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah (2): 219 tentang keharaman khamr, yang dinyatakan bahwa khamr itu juga mengandung manfaat tetapi madaratnya lebih besar dan berbahaya daripada manfaat yang mungkin diperoleh. Demikian juga *riba*, mungkin ia mengandung manfaat tertentu pada sekelompok orang tertentu, tetapi secara universal, madarat dan bahaya *riba* lebih besar daripada manfaat yang ditimbulkannya.<sup>68</sup>

Salah satu hadits yang menerangkan tentang larangan *riba*, sebagai berikut : Jabir berkata bahwa Rasulullah SAW mengutuk orang yang menerima *riba*, orang yang membayarnya, orang yang mencatatnya, dan dua orang saksinya, kemudian beliau bersabda, “Mereka itu semuanya sama.” (H.R. Muslim). Dari Abdullah bin Mas’ud r.a. dari Nabi Muhammad SAW. Beliau bersabda: “*Riba* itu ada 73 pintu, yang paling ringan diantaranya ialah seperti orang yang menikahi ibunya dan *riba* yang paling berat ialah merampas kehormatan seorang Muslim”. Diriwayatkan oleh Ibnu Majah.

Hadist lain tentang larangan *riba* juga ditunjukkan dari Abu Hurairah r.a., ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: “Emas dengan emas yang sama jenisnya dan timbangannya. Perak dengan perak yang sama jenisnya dan timbangannya.

---

<sup>68</sup> Nur Kholis, *Sukuk Instrumen Investasi Yang Halal dan Menjanjikan*, Jurnal Ekonomi Islam, La Riba, Volume IV, No.2 Desember 2010, Hal. 149.

Barangsiapa yang menambah atau minta tambah, itu adalah riba”.

Diriwayatkan oleh Muslim.

Sementara itu, larangan terhadap kegiatan yang mengandung maysir dapat ditemukan pada QS Al-Maidah: 90

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ  
الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.

Firman Allah SWT, QS. Al-Isra’ [17]: 34

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

“.....dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.”

Jika larangan maysir disebutkan dengan jelas dalam Al-Qur’an, larangan gharar tidak disebutkan dengan jelas dalam Al-Qur’an. Gharar adalah perilaku terlarang yang harus dihindari dalam setiap transaksi. Kata gharar dan derivasinya, diulang 27 kali dalam Al-Quran, akan tetapi al-Quran menggunakan untuk term dalam teologi dan keagamaan (*religious*). Oleh karena itu, para fuqaha tidak merujuk Alquran dalam kaitannya dengan larangan gharar dalam transaksi. Bahkan Vogel menandakan bahwa kata gharar dalam Alquran tidak pernah disebutkan dalam kaitannya dengan

transaksi. Akan tetapi penyebutan larangan transaksi secara batil dalam Alquran (Q.S. al-Nisa' (4): 29), terkandung juga di dalamnya unsur *gharar*, karena para ulama memahami makna transaksi batil adalah transaksi di mana di dalamnya terdapat elemen-elemen riba, gambling (*qimar*), *zulm*, *bakhs* (ketidakadilan dalam praktek transaksi komersial), hiyal (tipu daya), *gharar*, ketidakjelasan, dan objek akad yang ilegal.<sup>69</sup>

Sedangkan pelaksanaan sukuk di Indonesia dilaksanakan atas dasar hukum pendapat para ulama tentang keharaman mendapatkan bunga (*interest*), keharaman obligasi yang penghasilannya bentuk bunga (*kupon*). Diatur dalam Fatwa DSN-MUI sebagai berikut, yang berbunyi :

a. Ketentuan Umum

1. Surat Berharga Syariah Negara atau dapat disebut Sukuk Negara adalah Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing.
2. Aset SBSN adalah obyek pembiayaan SBSN dan/atau Barang Milik Negara (BMN) yang memiliki nilai ekonomis, berupa tanah dan/atau bangunan, maupun selain tanah dan/atau bangunan yang dalam rangka penerbitan SBSN dijadikan dasar penerbitan SBSN.
3. Imbalan adalah semua pembayaran yang diberikan kepada Pemegang SBSN yang dapat berupa *ujrah* (uang sewa), bagi hasil, atau bentuk

<sup>69</sup> Nur Kholis, *Sukuk Instrumen Investasi Yang Halal dan Menjanjikan*, Jurnal Ekonomi Islam, La Riba, Volume IV, No.2 Desember 2010, Hal. 149.

pembayaran lain sesuai dengan akad yang digunakan sampai dengan jatuh tempo SBSN.

4. Perusahaan Penerbit SBSN adalah badan hukum yang didirikan untuk melaksanakan kegiatan penerbitan SBSN.<sup>70</sup>

b. Ketentuan Khusus

1. Akad yang digunakan dalam penerbitan SBSN dapat berupa:

- a. *Ijarah*.
- b. *Mudharabah*.
- c. *Musyarakah*.
- d. *Istishna'*.
- e. Akad lain sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

2. Penggunaan akad-akad sebagaimana dimaksud dalam angka 1 butir a s.d. butir e, harus memperhatikan substansi fatwa DSN-MUI terkait dengan masing-masing akad.

3. SBSN dapat diterbitkan secara langsung oleh Pemerintah atau melalui Perusahaan Penerbit SBSN.

4. Penggunaan Aset SBSN harus sesuai dengan prinsip syariah.

5. Penggunaan dana hasil penerbitan SBSN tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.

6. Pemindahan kepemilikan SBSN oleh pemegang SBSN di pasar sekunder harus mengikuti kaidah yang sesuai dengan sifat akad yang digunakan pada saat penerbitan.

<sup>70</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 69/DSN-MUI/VI/2008 Tentang Surat Berharga Syari'ah Negara

7. Pemerintah wajib membayar imbalan serta nilai nominal atau dana SBSN kepada pemegang SBSN pada saat jatuh tempo sesuai akad yang digunakan.
8. Pemerintah boleh membeli sebagian atau seluruh SBSN sebelum jatuh tempo dengan mengikuti ketentuan dalam akad yang digunakan pada saat penerbitan.
9. Pemerintah atau Perusahaan Penerbit SBSN boleh menerbitkan kembali suatu seri SBSN.<sup>71</sup>

#### **B. Perbandingan Antara Akad *Sale and Lease Back Sukuk Ritel* Dengan Akad *Bai' Al-Wafa'***

Dari pembahasan sebelumnya maka dapat dipahami bahwa secara umum akad *Sale and Lease Back Sukuk Ritel* dan akad *Bai' Al-Wafa'* memiliki persamaan yaitu dimana pembeli wajib menjual kembali barang atau aset yang telah dibeli kepada pemilik awal sesuai pada jangka waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu pada bab ini penulis akan mengkomperasikan akad tersebut. Adapun persamaan dan perbedaan penulis jelaskan sebagai berikut :

Persamaan akad *Sale and Lease Back Sukuk Ritel* dengan akad *Bai' Al-wafa'*.

Persamaan yang pertama: Akad *Sale and Lease Back Sukuk Ritel* dengan akad *Bai' Al-Wafa'* sama-sama mewajibkan menjual kembali barang atau aset yang sudah dibeli kepada pemilik awal.

---

<sup>71</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 69/DSN-MUI/VI/2008 Tentang Surat Berharga Syari'ah Negara



Sukuk Ritel : adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah yang diperuntukan kepada investor, dimana para pembeli akan diberikan bukti kepemilikan atas aset tersebut, dan akan dibeli kembali oleh negara sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati.<sup>72</sup> Sedangkan akad *Bai' Al-Wafa'* adalah suatu akad dimana seorang yang menjual barang kepada seseorang yang memiliki uang cash, yang yang dijual tersebut tidak dapat dipindah-pindah dengan kesepakatan, kapan ia dapat mengembalikan harga barang tersebut, maka ia dapat meminta kembali barang itu dengan harga awal.<sup>73</sup>

Kedua: Dari akad tersebut sama-sama memperoleh keuntungan dari setiap transaksi, misalnya pada akad *Bai' Al-Wafa'*, pembeli berhak mengambil manfaat dari barang yang dibeli.

Sukuk Ritel : penerbitan surat berharga negara kepada investor disertai dengan bukti kepemilikan hak manfaat atas aset yang dibeli. Kemudian pemerintah memberikan imbalan kepada pihak investor diakhir periode pada saat akan membeli kembali aset yang ada pada investor.<sup>74</sup> Sedangkan *Bai' Al-Wafa'* : menurut Ibnu Abidin akad *Bai' Al-Wafa'* sejak semula adalah akad jual beli, maka pembeli dengan bebas memanfaatkan barang itu.<sup>75</sup>

<sup>72</sup> <http://www.detikfinance.com/read/2009/07/01/094110/1156911/5/depkeu-tidak-adaaset-negara-yang-dijual-untuk-sukuk>, diakses pada 12 November 2010.

<sup>73</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, hal. 545.

<sup>74</sup> Sofyan Syafri Harahap, *Akuntansi Islam*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2004), hal. 119-120.

<sup>75</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, hal. 545.

Ketiga: Barang yang sudah diperjual belikan hanya boleh dijual kembali kepada pemilik awal, sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati.

Sukuk Ritel : dalam mekanisme akad sale and lease back sukuk ritel menjelaskan bahwasanya pembeli berjanji kepada penjual untuk menjual kembali aset yang dijual kepadanya sesuai kesepakatan.<sup>76</sup> Sedangkan *Bai' Al-Wafa'* : Pembeli tidak boleh menjual barang itu kepada orang lain, selain kepada penjual semula karena barang yang berada ditangan pemberi utang selama tenggang waktu yang disepakati.<sup>77</sup>

Perbedaan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dengan akad *Bai' Al-Wafa'*

Perbedaan yang pertama: Pada akad *Bai' Al-Wafa'* pembeli berhak memiliki barang atau aset secara penuh. Hal ini berbeda dengan sukuk dimana pembeli atau investor hanya memiliki sebagian barang saja.

Sukuk Ritel : Transaksi ini diawali dengan penjualan hak manfaat atas barang milik negara kepada investor yang melalui perusahaan penerbit. Perusahaan penerbit, menertbitkan sukuk negara ritel kepada investor sebagai bukti kepemilikan hak atas barang yang diijarahkan.<sup>78</sup> Sedangkan *Bai' Al-Wafa'* : Ibnu abidin mengatakan bahwa *Bai' Al-Wafa'* tidak sama dengan rahn (jaminan utang atau *borg*), karena *ar-rahn* dalam islam hanya merupakan

<sup>76</sup> <http://www.detikfinance.com/read/2009/07/01/094110/1156911/5/depkeu-tidak-adaaset-negara-yang-dijual-untuk-sukuk>, diakses pada 12 November 2010.

<sup>77</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, hal. 545.

<sup>78</sup> Sofyan Syafri Harahap, *Akuntansi Islam*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2004), hal. 119-120.

jaminan utang, sementara barang yang di rahn kan tidak dapat dimanfaatkan, dan dimiliki secara penuh oleh pemberi utang.<sup>79</sup>

Kedua: Sukuk memakai dua akad atau menggabungkan dua akad dalam setiap transaksi, yakni akad bai dan akad ijarah. Sedangkan bai' al-wafa' hanya menggunakan satu akad saja.

Sukuk Ritel : Seperti yang sudah dijelaskan pada mekanisme akad, bahwasanya sukuk menggunakan dua akad yaitu menggunakan akad bai'dan ijarah yang digunakan secara terpisah.<sup>80</sup> Sedangkan *Bai' Al-Wafa'* : Menurut Ibnu Abidin bai' al-wafa sejak awal adalah sebuah akad jual beli, hanya saja dalam akad tersebut ada tenggang waktu jatuh tempo, bahwa barang tersebut harus dijual kembali kepada penjual pertama.<sup>81</sup>

Ketiga: Perbedaan terletak pada segi sosio historis dimana sukuk diperuntukkan sebagai salah satu instrumen pendanaan negara. Sedangkan bai' al-wafa' untuk kalangan masyarakat pada umumnya.

Sukuk Ritel : Sebagaimana disebutkan pada pasal 4 UU SBSN bahwa tujuan sukuk diterbitkan adalah untuk membiayai anggaran pendapatan dan belanja negara termasuk membiayai pembangunan proyek. Berbeda dengan bai' al-wafa.<sup>82</sup> Sedangkan *Bai' Al-Wafa'* dilatar belakangi oleh keengganan para pemodal untuk memberikan pertolongan kepada orang-orang yang

<sup>79</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah , hal. 545.

<sup>80</sup> Sofyan Syafri Harahap, *Akuntansi Islam*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2004), hal. 119-120.

<sup>81</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah , hal. 545.

<sup>82</sup> <http://www.detikfinance.com/read/2009/07/01/094110/1156911/5/depkeu-tidak-adaaset-negara-yang-dijual-untuk-sukuk>, diakses pada 12 November 2010

membutuhkan. Oleh karena itu dengan adanya akad *Bai' Al-Wafa'* ini kebutuhan prang yang tidak punya modal terpenuhi dan kepentingan orang kaya terakomodasi.<sup>83</sup>

Keempat: Meskipun pada kedua akad tersebut sama-sama memberikan keuntungan tetapi pada pengaplikasian pembagian keuntungan keduanya memiliki perbedaan.

Sukuk Ritel : Imbalan kupon yang diterima dari bisnis lease atau sewa aset BMN kepada pemerintah. Dengan kata lain, sewa yang dibayarkan oleh pemerintah merupakan imbal hasil yang diterima oleh investor. Yang dibayarkan di akhir periode yang diberingi dengan membeli kembali aset yang sudah dijual oleh negara kepada investor.<sup>84</sup> Sedangkan *Bai' Al-Wafa'* : seperti yang diterangkan diatas pembeli dengan bebas memanfaatkan barang yang sudah dibeli dari penjual.<sup>85</sup>

Untuk mempermudah penelitian penulis membuat table sebagai berikut :

Tabel 3.1 : Persamaan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dengan akad *Bai' Al-Wafa'*.

NO	Persamaan akad <i>Sale and Lease Back</i> Sukuk Ritel dengan akad <i>Bai' Al-Wafa'</i> .
1	Akad <i>Bai' Al-Wafa'</i> dan akad <i>Sale and Lease Back</i> Sukuk Ritel sama-sama mewajibkan menjual kembali barang atau aset yang sudah dibeli kepada pemilik awal.

<sup>83</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, hal. 545

<sup>84</sup> Sofyan Syafri Harahap, *Akuntansi Islam*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2004), hal. 119-120.

<sup>85</sup> Muhammad Amin Al-Syahir BiIbnu Abidin, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, hal. 545.

2	Dari akad tersebut sama-sama memperoleh keuntungan dari setiap transaksi, misalnya pada akad <i>Bai' Al-Wafa'</i> , pembeli berhak mengambil manfaat dari barang yang dibeli. Dan dari sukuk mendapatkan provit dari aset yang dibeli.
3	Barang yang sudah diperjual belikan hanya boleh dijual kembali kepada pemilik awal, sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati.

Tabel 3.2 : Perbedaan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel dengan akad *Bai' Al-Wafa'*.

NO	PERSOALAN	SUKUK RITEL	BAI' AL-WAFA'
1	Pada akad <i>Bai' Al-Wafa'</i> pembeli berhak memiliki barang atau aset secara penuh. Hal ini berbeda dengan sukuk dimana pembeli atau investor hanya memiliki sebagian barang saja.	Transaksi ini diawali dengan penjualan hak manfaat atas barang milik negara kepada investor yang melalui perusahaan penerbit. Perusahaan penerbit, menerbitkan sukuk negara ritel kepada investor sebagai bukti kepemilikan hak atas barang yang diijarahkan	Ibnu abidin mengatakan bahwa <i>Bai' Al-Wafa'</i> tidak sama dengan rahn (jaminan utang atau <i>borg</i> ), karena <i>ar-rahn</i> dalam islam hanya merupakan jaminan utang, sementara barang yang di rahn kan tidak dapat dimanfaatkan, dan dimiliki secara penuh oleh pemberi utang.
2	Sukuk menggunakan dua akad, sedangkan <i>Bai' Al-Wafa'</i> menggunakan satu akad.	Seperti yang sudah dijelaskan pada mekanisme akad, bahwasanya sukuk menggunakan dua akad yaitu menggunakan akad bai'dan	Menurut ibnu abidin <i>Bai' Al-Wafa'</i> sejak awal adalah sebuah akad jual beli, hanya saja dalam akad tersebut ada tenggang

		ijarah yang digunakan secara terpisah.	waktu jatuh tempo, bahwa barang tersebut harus dijual kembali kepada penjual pertama.
3	Perbedaan terletak pada segi sosio historis.	Sebagaimana disebutkan pada pasal 4 UU SBSN bahwa tujuan sukuk diterbitkan adalah untuk membiayai anggaran pendapatan dan belanja negara termasuk membiayai pembangunan proyek. Berbeda dengan <i>Bai' Al-Wafa'</i>	<i>Bai' al-wafa</i> dilatarbelakangi oleh keengganan para pemodal untuk memberikan pertolongan kepada orang-orang yang membutuhkan. Oleh karena itu dengan adanya akad <i>Bai' Al-Wafa'</i> ini kebutuhan prang yang tidak punya modal terpenuhi dan kepentingan orang kaya terakomodasi.
4	Perbedaan dalam hal memperoleh keuntungan.	Imbalan kupon yang diterima dari bisnis lease atau sewa aset BMN kepada pemerintah. Dengan kata lain, sewa yang dibayarkan oleh pemerintah merupakan imbal hasil yang diterima oleh	seperti yang diterangkan diatas pembeli dengan bebas memanfaatkan barang yang sudah dibeli dari penjual

		investor. Yang dibayarkan di akhir periode yang diberingi dengan membeli kembali aset yang sudah dijual oleh negara kepada investor	
--	--	---	--





**BAB IV**  
**PENUTUP**

**Kesimpulan**

Berdasarkan dari paparan yang telah penulis uraikan sebelumnya maka dapat disimpulkan :

1. Konsep akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel : surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing (pasal 1) Dalam konsep akad sukuk sebagai berikut :
  - a. Menggunakan akad bai' dan ijarah.
  - b. Dalam akad bai' pembeli berjanji kepada penjual akan menjual kembali kepada penjual.



- c. Akad ijarah baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang dijadikan sebagai obyek ijarah.
- d. Obyek ijarah adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis.
- e. Rukun dan syarat ijarah dalam fatwa DSN-MUI no.09/DSN-MUI/IV/2009 tentang pembiayaan ijarah.
- f. Hak dan kewajiban pihak harus dijelaskan.
- g. Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan Obyek *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel diatur dalam akad.

## 2. Persamaan dan perbedaan

### Persamaan :

- a. Akad *Bai' Al-Wafa'* dan akad *Sale and Lease Back* Sukuk Ritel sama-sama mewajibkan menjual kembali barang atau aset yang sudah dibeli kepada pemilik awal.
- b. Dari akad tersebut sama-sama memperoleh keuntungan dari setiap transaksi, misalnya pada akad *Bai' Al-Wafa'*, pembeli berhak mengambil manfaat dari barang yang dibeli.
- c. Barang yang sudah diperjual belikan hanya boleh dijual kembali kepada pemilik awal, sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati.

Perbedaan :

- a. Pada akad *Bai' Al-Wafa'* pembeli berhak memiliki barang atau aset secara penuh. Hal ini berbeda dengan sukuk dimana pembeli atau investor hanya memiliki sebagian barang saja.
- b. Sukuk menggunakan dua akad, sedangkan *bai' al-wafa'* menggunakan satu akad.
- c. Perbedaan terletak pada segi sosio historis.
- d. Perbedaan dalam hal memperoleh keuntungan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Kitab

Al-Qur'an Al-karim

Ibnu Abidin, Muhammad amin al-syahir, *Raddul Muhtar Ala al-Dar al-Mukhtar Syarah Tanwir al-Abshar*, Juz V, Beirut Libanon.

UU No. 19 tahun 2008 *Tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)/Sukuk Negara*.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 69/DSN-MUI/VI/2008 *Tentang Surat Berharga Syari'ah Negara*

### Buku

Abdul, kadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung : PT Citra Aditya Bakhti, 2004.

Arfan, Abbas. *Kaidah-Kaidah Fikih Muamalah Tipologi dan Penerapannya dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*. Malang: UIN Press, 2013.

Al-Shiddieqy, Hasbi. *Pengantar Hukum Islam*. Jakarta: Bulan Bintang, 1953.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.

Chalil, Moenawa. *Biografi Empat Serangkai Imam Mazhab Hanafy, Maliky, Syafi'iy, Hambaly*, Jakarta: Bulan Bintang, 1995.

Dahlan, Abdul Aziz. *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Houve, 1996

Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.

- Doi, Rahman I. A. *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah Syari'ah The Islamic Law*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Djatmika, Rahmat. *Perkembangan Fikih di Dunia Islam*. Jakarta: Bumi Aksara, 1992.
- Fauzan, Saleh. *Fiqh Sehari-hari*. Jakarta: Gema Insani Press, 2005.
- Harapan, Sofyan Syafri. *Akuntansi Islam*. Jakarta : Bumi Aksara, 2004.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasan, M Ali. *Perbandingan Mazhab*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996.
- Heykal, Mohammad. *Tuntunan dan Aplikasi Investasi Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia, 2012.
- Ibrahim, Jhonny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Bayumedia, 2006.
- Iqbal, Zamir and Abbas Mirakhor. *Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2008.
- Manan, Abdul. *Aspek Hukum Dalam Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syari'ah Indonesia*. Jakarta: Perdana Media Grup, 2009.
- Mardani. *Hukum Bisnis Syari'ah*. Jakarta: Prenadamedia Grup, 2014.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Jakarta Kencana Prenada, Media Group, 2005.
- Mas'ud dan Zainal Arifin. *Fiqh Madzab Syafi'i 2*. Bandung: Putaka Setia, 2007.
- Nasution, Mustafa Edwin & Nurul Huda. *Investasi Pada Pasar Modal Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Ramulya, Moh. Idris. *Asa-Asas Hukum Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1995.

- Romli. *Muqaranah Mazahib Fi al-Ushul*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 1999.
- Ryandono, Nafik Hadi Muhammad. *Bursa Efek dan Investasi Syariah*. Surabaya: Cahaya Amanah, 2008.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*. Bandung: Al-Ma'arif, 1998.
- Saleh, Rukaiyah. *Perkembangan Kalam Dikalangan Fuqoha', Imam Abu Hanifah dan Imam bin Hambal*. Pekanbaru Riau: Husada Grafika Press, 1991.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji Sri. *Penelitian Hukum Normatif Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press, 2006.
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Predana Media Grup, 2010.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Yazid, Afandi M. *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Jurnal**
- As'ari, *Review Penggunaan Dalil Mashlahah di Kalangan Hanafiyah*, Jurnal Islamika, Volume 13 Nomor 1 tahun 2013.
- Datuk Bahril, *Jurnal Riset Akuntansi dan Bisnis*, (Vol 14 No . 1 / Maret 2014)
- Ismal, Rifki dan Musari, Khairunnisa. *Sukuk Menjawab Resesi*. Jurnal Ekonomia Republika. 19 Maret, 2009.
- M. Gunawan Yasni. "Syariah dan Implikasinya atas perkembangan Sukuk khususnya Ijarah dan pasar modal kedepan" artikel diakses pada 4 November 2009.

Nur Kholis, *Sukuk Instrumen Investasi Yang Halal dan Menjanjikan*, Jurnal Ekonomi Islam, La Riba, Volume IV, No.2 Desember 2010.

**Website:**

<http://www.detikfinance.com/read/2009/07/01/094110/1156911/5/depkeu-tidak-adaaset-negara-yang-dijual-untuk-sukuk>, diakses pada 12 November 2010.

<https://www.kompasiana.com/julianarizal/591b25231cafbd1075971132/sukuk-dan-jenis-jenis-sukuk-indonesia?page=1>.

<http://indosukuk.com/2009/07/01/depkeu-tidak-ada-aset-negara-yang-dijual-untuksukuk/> diakses 12 November 2010.

<http://bisnisbermoral.blogspot.com/2008/03/pengertian-obligasi.html>.

<Http://www.askapfutures.com/Edukasi/Forex/Definisi-dan-Pengertian-Investasi.html>, Jam 10:30, 10-01-2017.

<https://investasi.kontan.co.id/news/dalam-tempo-10-tahun-total-penerbitan-sukuk-negara-mencapai-rp-950-triliun>.

**LAMPIRAN**



# رَدُّ الْمُحْتَلَا

عَلَى

الدِّرِّ الْمَخْتَارِ شَرْحَ تَوْيْرِ الْأَبْصَارِ

لِحَايِمَةِ الْمُحَقِّقِينَ

مُحَمَّدَ أَمِينَ السُّهَيْرِيَّ بَابِ عَابِرِينَ

مَعَ تَكْمِلَةِ ابْنِ عَابِدِينَ لِنَجْلِ الْمَوْلَفِ

دِرَاسَةً وَتَحْقِيقًا وَتَعْلِيلًا

الشيخ عادل أحمد عبد الموجود      الشيخ علي محمد معوض

قَدَّمَ لَهُ وَقَرَّطَهُ

الأسْتَاذُ الدُّكْتُورُ مُحَمَّدُ بَكْرُ ابْنِ عَمِيلٍ

كَلِمَةُ الدِّرَاسَاتِ - قَهْمَقَةَ الْأَنْهَارِ

الجزء السابع

المحتوى

كتاب البيوع - كتاب الكفالة

دار عالم الكتب

للطباعة والنشر والنوذج

الرياض



قلت: ومفاده أنهما لو تواضعا على الوفاء قبل العقد ثم عقدا خالياً عن شرط الوفاء فالعقد جائز ولا عبرة للمواضعة، وبيع الوفاء ذكرته هنا تبعاً للدرر. صورته: أن يبيعه العين بألف على أنه إذا رد عليه الثمن رد عليه العين، وسماه الشافعية بالرهن المعاد، ويسمى بمصر بيع الأمانة، وبالشام بيع الإطاعة؛

مثله ما إذا اختلفا في الإعراض والبناء: أي بأن قال أحدهما بنينا العقد على المواضعة وقال الآخر على الجدد فلا يصح أيضاً عندهما. ثم قال: ولو قال أحدهما أعرضت والآخر لم يحضرنى شيء أو بنى أحدهما وقال الآخر لم يحضرنى شيء فعلى أصله عدم الحضور كالإعراض: أي فيصح، وعلى أصلهما كالبناء: أي فلا يصح. قوله: (ومفاده الخ) أي مفاد قوله: «والا فلازم» لكن إنما يتم هذا المفاد إذا قصد إخلاء العقد عن شرط الوفاء. أما لو لم تحضرها نية فقد علمت أنه باطل، وهذا المفاد صرح به في جامع الفصولين حيث قال: لو شرطاً التلجئة في البيع فسد البيع، ولو تواضعا قبل البيع ثم تبايعا بلا ذكر شرط فيه جاز البيع عند أبي حنيفة إلا إذا تصادقا أنهما تبايعا على تلك المواضعة. وكذا لو تواضعا الوفاء قبل البيع ثم عقدا بلا شرط الوفاء فالعقد جائز، ولا عبرة للمواضعة السابقة اهـ. وفي البزازية: وإن شرطاً الوفاء ثم عقدا مطلقاً إن لم يقرأ بالبناء على الأول فالعقد جائز، ولا عبرة بالسابق كما في التلجئة عند الإمام، وقوله فالعقد جائز: أي بناء على قول أبي حنيفة المذكور، ولا يخفى أن الشارح مشى على خلافه، وعليه فالمناسب أن يقول: فالعقد غير جائز. قوله: (ذكرته هنا تبعاً للدرر) وذكره في البحر في باب خيار الشرط، وذكر فيه ثمانية أقوال، وعقد له في جامع الفصولين فصلاً مستقلاً هو الفصل الثامن عشر، وذكره في البزازية في الباب الرابع، في البيع الفاسد، وذكر فيه تسعة أقوال، وكتب عليه أكثر من نصف كراسة.

#### مَطْلَبٌ فِي بَيْعِ الْوَفَاءِ

ووجه تسميته بيع الوفاء أن فيه عهداً بالوفاء من المشتري بأن يرد المبيع على البائع حين رد الثمن، وبعض الفقهاء يسميه البيع الجائز، ولعله مبني على أنه بيع صحيح لحاجة التخلص من الربا حتى يسوغ للمشتري أكل ريعه، وبعضهم يسميه بيع المعاملة. ووجهه أن المعاملة ربح الدين وهذا يشتره الدائن ليتفجع به بمقابلة دينه. قوله: (وصورته الخ) كذا في العناية. وفي الكفاية عن المحيط: هو أن يقول البائع للمشتري بعث منك هذا العين بما لك عليّ من الدين على أي متى قضيته فهو لي اهـ. وفي حاشية الفصولين عن جواهر الفتاوى: هو أن يقول بعث منك على أن تبيعه مني متى جئت بالثمن فهذا البيع المال رهن. ربح سهم الرس وسو الصحيح اهـ. فعلم أنه لا فرق بين قوله على أن ترده عليّ أو على أن تبيعه مني. قوله: (بيع الأمانة) وجهه أنه أمانة عند المشتري بناء على أنه رهن: أي كالأمانة. قوله: (بيع الإطاعة)



مَجْلِسُ الشَّرِيْعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ

**DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI**

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Gedung MUI Lt.3 Jl. Proklamasi No. 51 Menteng - Jakarta 10320  
Telp. (021) 392 4667 Fax: (021) 391 8917

**FATWA  
DEWAN SYARIAH NASIONAL  
NO: 69/DSN-MUI/VI/2008**

Tentang

**SURAT BERHARGA SYARIAH NEGARA**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), setelah:

- Menimbang** :
- bahwa dalam rangka mendorong pengembangan ekonomi dan pasar keuangan syariah dalam negeri diperlukan adanya instrumen investasi berbasis syariah untuk mengoptimalkan pemanfaatan dana-dana masyarakat;
  - bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), Pemerintah dapat menerbitkan surat berharga berbasis syariah dalam rangka menunjang kesinambungan fiskal dan memperluas sumber pembiayaan negara;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) memandang perlu menetapkan fatwa tentang Surat Berharga Syariah Negara untuk dijadikan pedoman.

**Mengingat** : 1. Firman Allah s.w.t., antara lain:

- a. QS. al-Nisa' [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu...".

- b. QS. al-Baqarah [2]: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْحِطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ  
الْمَسِّ، ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا، وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا،  
فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّبَعَهَا فَلَهُ مَا سَلَفَ، وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ، وَمَنْ عَادَ  
فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

c. QS. al-Baqarah [2]: 278:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنتُمْ مُؤْمِنِينَ

“Hai orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.”

d. QS. al-Ma-idah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...”

2. Hadis-hadis Nabi shallallahu alaihi wa sallam, antara lain:

a. Hadits riwayat Ahmad, Abu Dawud, dan Ad-Daraquthni dari Sa'd Ibn Abi Waqqash (teks Abu Dawud), ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَاتَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Dulu kami menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang tumbuh di pinggir selokan dan yang tumbuh di bagian yang dialiri air; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

b. Hadits Nabi riwayat Thabrani dari Ibnu Abbas:

كَانَ سَيِّدُنَا الْعَبَّاسُ بْنُ عَبْدِ الْمُطَّلِبِ إِذَا دَفَعَ الْمَالَ مُضَارَبَةً اشْتَرَطَ عَلَى صَاحِبِهِ أَنْ لَا يَسْلُكَ بِهِ بَحْرًا، وَلَا يَنْزِلَ بِهِ وَادِيًا، وَلَا يَشْتَرِيَ بِهِ دَابَّةَ ذَاتِ كَيْدٍ رَطْبَةً، فَإِنْ فَعَلَ ذَلِكَ ضَمِنَ، فَبَلَغَ شَرْطُهُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ فَأَخَازَهُ (رواه الطبراني في الأوسط عن ابن عباس).

“Abbas bin Abdul Muthallib jika menyerahkan harta sebagai mudharabah, ia mensyaratkan kepada mudharib-nya agar tidak mengarungi lautan dan tidak menuruni lembah, serta tidak membeli hewan ternak. Jika persyaratan itu dilanggar, ia (mudharib) harus menanggung resikonya. Ketika persyaratan yang ditetapkan Abbas itu didengar Rasulullah, beliau membenarkannya.”

- c. Hadis Qudsi riwayat Abu Dawud dari Abu Hurairah, Rasulullah s.a.w. berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا.

“Allah s.w.t. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.’”

- d. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dan Ibnu Majah dari ‘Amr bin ‘Auf:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).

### 3. Kaidah Fikih:

أَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يُدْلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

تَصَرُّفُ الْإِمَامِ عَلَى الرَّعِيَةِ مَنْوُطٌ بِالْمَصْلَحَةِ

“Tindakan Imam [pemegang otoritas] terhadap rakyat harus mengikuti mashlahat.” (Al-Suyuthi, *Al-Asybah wa al-Nazha’ir*, tahqiq: Muhammad al-Mu’tashim bi Allah al-Baghdadi, [Beirut: Dar al-Kitab al-‘Arabi, 1987], 233)

**Memperhatikan** : 1. Fatwa-fatwa DSN-MUI tentang *Ijarah, Mudharabah, Istishna' dan Musyarakah*;

2. Pendapat para ulama tentang kebijakan pemerintah; antara lain:

يَجُوزُ لِلْإِمَامِ أَنْ يَتَصَرَّفَ فِي أَمْوَالِ الدَّوْلَةِ فِيمَا يَرَى فِيهِ الْمَصْلَحَةَ لَهُمْ؛ وَمِنْ هَذِهِ الْمَصَالِحِ بَيْعُ أَمْوَالِ بَيْتِ مَالِ الْمُسْلِمِينَ لِتَوْفِيرِ الْأَمْوَالِ الْكَافِيَةِ لِلِإِنْفَاقِ عَلَى مَصَالِحِهِمْ وَحَاجَاتِهِمْ الْعَامَّةِ، لِأَنَّ فِعْلَ الْإِمَامِ إِذَا كَانَ مَبْنِيًّا عَلَى الْمَصْلَحَةِ فِيمَا يَتَعَلَّقُ بِالْأُمُورِ الْعَامَّةِ لَمْ يَنْفَذْ شَرْعًا إِلَّا إِذَا وَافَقَهَا، فَإِنْ خَالَفَهَا لَمْ يَنْفَذْ.

"Imam (kepala negara, pemegang otoritas) boleh melakukan kebijakan terhadap kekayaan negara untuk hal-hal yang dipandang mengandung maslahat bagi mereka (warga negara); di antara kemaslahatan tersebut adalah menjual sebagian kekayaan baitul mal (perbendaharaan negara) guna menghimpun dana yang cukup untuk membiayai kemaslahatan dan kebutuhan umum mereka. Hal itu mengingat bahwa kebijakan Imam, apabila didasarkan pada maslahat yang berhubungan dengan urusan umum, dipandang tidak sah menurut hukum Syariah kecuali jika sesuai dengan masalah; jika tidak sesuai dengan masalah maka kebijakan tersebut tidak sah" (lihat Ibn Nujaim, *al-Asybah wa al-Nazha'ir*, tahqiq: 'Abd al-'Aziz Muhammad al-Wakil, [al-Qahirah: Mu'assasah al-Halabi, 1968], h. 124; Walid Khalid al-Syayji, *al-Madkhal ila al-Maliyah al-'Ammah al-Islamiyah*, [Yordan: Dar al-Nafa'is, 2005], h. 201-202).

يَجُوزُ لِلْسُّلْطَانِ بَيْعُ أَرْضِي بَيْتِ الْمَالِ... لِأَنَّ لِلْإِمَامِ وَالْإِيَّةَ عَامَّةً، وَنَهْ أَنْ يَتَصَرَّفَ فِي مَصَالِحِ الْمُسْلِمِينَ،

"Sultan (kepala negara) boleh menjual tanah baitul mal... karena imam (kepala negara, pemegang otoritas) memiliki kekuasaan umum; dan ia boleh melakukan kebijakan untuk kemaslahatan umat Islam (lihat Ibn 'Abidin, *Hasyiyah Radd al-Muhtar*, [Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 2003], jilid 6, h. 298).

3. Pendapat para ulama tentang mobilisasi dana untuk menutup defisit anggaran pemerintah (lihat, antara lain, Mundzir Qahf, *al-Siyasah al-Maliyah Dawruha wa Dhawabithuha fi al-Iqtishad al-Islami*, [Damsyiq: Dar al-Fikr, 2006], h. 60-92);

4. Surat dari Direktur Jenderal Pengelolaan Utang Departemen Keuangan Republik Indonesia No. S-158/PU/2008 tanggal 11 Pebruari 2008 tentang Permohonan Fatwa SBSN - Ijarah Sale and Lease Back;

5. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Kamis, 22 Jumadil Akhir 1429 H. / 26 Juni 2008.

**MEMUTUSKAN**

**Menetapkan : FATWA TENTANG SURAT BERHARGA SYARIAH NEGARA**

**Pertama : Ketentuan Umum**

1. Surat Berharga Syariah Negara atau dapat disebut Sukuk Negara adalah Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian (حصّة) dari aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing.
2. Aset SBSN adalah obyek pembiayaan SBSN dan/atau Barang Milik Negara (BMN) yang memiliki nilai ekonomis, berupa tanah dan/atau bangunan, maupun selain tanah dan/atau bangunan yang dalam rangka penerbitan SBSN dijadikan dasar penerbitan SBSN.
3. Imbalan adalah semua pembayaran yang diberikan kepada Pemegang SBSN yang dapat berupa *ujrah* (uang sewa), bagi hasil, atau bentuk pembayaran lain sesuai dengan akad yang digunakan sampai dengan jatuh tempo SBSN.
4. Perusahaan Penerbit SBSN adalah badan hukum yang didirikan untuk melaksanakan kegiatan penerbitan SBSN.

**Kedua : Ketentuan Khusus**

1. Akad yang digunakan dalam penerbitan SBSN dapat berupa:
  - a. *Ijarah*;
  - b. *Mudharabah*;
  - c. *Musyarakah*;
  - d. *Istishna'*;
  - e. Akad lain sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
2. Penggunaan akad-akad sebagaimana dimaksud dalam angka 1 butir a s.d. butir e, harus memperhatikan substansi fatwa DSN-MUI terkait dengan masing-masing akad.
3. SBSN dapat diterbitkan secara langsung oleh Pemerintah atau melalui Perusahaan Penerbit SBSN.
4. Penggunaan Aset SBSN harus sesuai dengan prinsip syariah.
5. Penggunaan dana hasil penerbitan SBSN tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.
6. Pemindehan kepemilikan SBSN oleh pemegang SBSN di pasar sekunder harus mengikuti kaidah yang sesuai dengan sifat akad yang digunakan pada saat penerbitan.
7. Pemerintah wajib membayar imbalan serta nilai nominal atau dana SBSN kepada pemegang SBSN pada saat jatuh tempo sesuai akad yang digunakan.
8. Pemerintah boleh membeli sebagian atau seluruh SBSN sebelum jatuh tempo dengan mengikuti ketentuan dalam akad yang digunakan pada saat penerbitan.
9. Pemerintah atau Perusahaan Penerbit SBSN boleh menerbitkan kembali suatu seri SBSN.

**Ketiga : Penutup**

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 22 Jumadil Akhir 1429 H.

26 Juni 2008 M.

DEWAN SYARIAH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,



DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH

Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM



مَجْلِسُ الشَّرِيْعَةِ الْإِسْلَامِيَّةِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Gedung MUI Lt.3 Jl. Proklamasi No. 51 Menteng - Jakarta 10320

Telp. (021) 392 4667 Fax: (021) 391 8917

FATWA  
DEWAN SYARIAH NASIONAL  
NO: 71/DSN-MUI/VI/2008

Tentang  
SALE AND LEASE BACK  
(البيع مع الاستحار)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), setelah:

- Menimbang** :
- bahwa dalam masyarakat berkembang suatu kebutuhan jual beli suatu aset untuk kemudian pembeli menyewakan kembali aset kepada penjual, yang disebut dengan *Sale and Lease Back*;
  - bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, diperlukan aturan *Sale and Lease Back* yang sesuai dengan prinsip syariah;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Sale and Lease Back* untuk dijadikan pedoman.

**Mengingat** :

- Firman Allah SWT., antara lain:

a. QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..."

b. QS. al-Qashash [28]: 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ.

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya'."

c. QS. al-Kahfi [18]: 77:

قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا.

Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu."

d. QS. al-Baqarah [2]: 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا



“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

e. QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai 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.”

2. Hadis-hadis Nabi shallallahu alaihi wasallam, antara lain:

a. Hadis Qudsi riwayat Imam al-Bukhari, Ahmad, Ibnu Majah dari Abu Hurairah (teks al-Bukhari), Nabi bersabda:

قَالَ اللَّهُ عَزَّ وَجَلَّ: ثَلَاثَةٌ أَنَا حَصَمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أَعْطَى بِي (أَي  
خَلَفَ بِاسْمِي) ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ  
أَجِيرًا فَاسْتَوَفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ (رواه البخاري)

“Allah Subhanahu wa Ta’ala berfirman: “Ada tiga kelompok yang Aku memusuhi mereka pada Hari Kiamat nanti. Pertama, orang yang bersumpah atas nama-Ku lalu ia mengkhianatinya. Kedua, orang yang menjual orang merdeka (bukan budak belian), lalu ia memakan (mengambil) keuntungannya. Ketiga, orang yang memperkerjakan seseorang, lalu ia meminta pekerja itu memenuhi kewajibannya, sedangkan ia tidak membayarkan upahnya.”

b. Hadis Riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرْفُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

c. Hadis riwayat Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

d. Hadis riwayat Ahmad, Abu Dawud, dan Ad-Daruquthni dari Sa’id Ibn Abi Waqqash (teks Abu Dawud), ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا،  
فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا  
بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Dulu kami menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang tumbuh di pinggir selokan dan yang tumbuh di bagian yang dialiri air; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

- e. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا  
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرَطُوا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا.

“Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin, kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

3. Ijma’ ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.  
4. Kaidah Fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

**Memperhatikan :** 1. Pendapat para ulama; antara lain:

- a. Al-Syairazi, *al-Muhadzdzab*, juz I Kitab al-Ijarah h. 394:

يَحُوزُ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ الْمُبَاحَةِ... وَلِأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَى  
الْمَنَافِعِ كَالْحَاجَةِ إِلَى الْأَعْيَانِ، فَلَمَّا جَازَ عَقْدُ الْبَيْعِ عَلَى الْأَعْيَانِ  
وَحَبَّ أَنْ يَحُوزَ عَقْدُ الْإِجَارَةِ عَلَى الْمَنَافِعِ.

“Boleh melakukan akad ijarah (sewa menyewa) atas manfaat yang dibolehkan... karena keperluan terhadap manfaat sama dengan keperluan terhadap benda. Oleh karena akad jual beli atas benda dibolehkan, maka sudah seharusnya boleh pula akad ijarah atas manfaat.”

- b. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, VIII /7:

فَهِيَ (الْإِجَارَةُ) بَيْعُ الْمَنَافِعِ، وَالْمَنَافِعُ بِمَنْزِلَةِ الْأَعْيَانِ.

“Ijarah adalah jual beli manfaat; dan manfaat berkedudukan sama dengan benda.”

- c. Imam al-Nawawi, *al-Majmu’ Syarah al-Muhadzdzab*, XV/308; al-Syarbini, *Mughni al-Muhtaj*, II/332; al-Dimyathi, *I’nah al-Thalibin*, III/108:

...وَأَنَّ الْحَاجَةَ إِلَيْهَا [الإِجَارَةُ] دَاعِيَةٌ؛ فَلَيْسَ لِكُلِّ وَاحِدٍ مَرَكُوبٌ  
وَمَسْكَنٌ وَخَادِمٌ فَجُوزَتْ لَذَلِكَ كَمَا جُوزَتْ بَيْعُ الْأَعْيَانِ.

“...kebutuhan orang mendorong adanya akad ijarah (sewa menyewa), sebab tidak setiap orang memiliki kendaraan, tempat tinggal dan pelayan (pekerja). Oleh karena itu, ijarah dibolehkan sebagaimana dibolehkan juga menjual benda.”

d. Ibnu Qudamah, *al-Mughni*, VIII, 113:

وَالْعَيْنُ الْمُسْتَأْجَرَةُ أَمَانَةٌ فِي يَدِ الْمُسْتَأْجِرِ، إِنْ تَلَفَتْ بِغَيْرِ تَفْرِيطٍ  
لَمْ يَضْمَنْهَا.

“Benda yang disewa adalah amanah di tangan penyewa; jika rusak bukan disebabkan kelalaian, penyewa tidak diminta harus bertanggung jawab (mengganti).”

2. Pendapat peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Kamis, 22 Jumadil Akhir 1429 H. / 26 Juni 2008.

#### MEMUTUSKAN

- Menetapkan** : **FATWA TENTANG SALE AND LEASE BACK**
- Pertama** : **Ketentuan Umum**  
*Sale and Lease Back* adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual.
- Kedua** : **Ketentuan Hukum**  
*Sale and Lease Back* hukumnya boleh.
- Ketiga** : **Ketentuan Khusus**
1. Akad yang digunakan adalah *Bai'* dan *Ijarah* yang dilaksanakan secara terpisah.
  2. Dalam akad *Bai'*, pembeli boleh berjanji kepada penjual untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan.
  3. Akad *Ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas aset yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*.
  4. Obyek *Ijarah* adalah barang yang memiliki manfaat dan nilai ekonomis.
  5. Rukun dan syarat *Ijarah* dalam fatwa *Sale and Lease Back* ini harus memperhatikan substansi ketentuan terkait dalam fatwa DSN-MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.
  6. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
  7. Biaya-biaya yang timbul dalam pemeliharaan Obyek *Sale and Lease Back* diatur dalam akad.

**Keempat : Penutup**

1. Jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai prinsip syariah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Pada Tanggal : 22 Jumadil Akhir 1429 H.  
26 Juni 2008 M.

DEWAN SYARIAH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,



DR. K.H. M.A. SAHAL MAHFUDH

Sekretaris,



DRS. H.M. ICHWAN SAM

## BIODATA PENULIS



Nama : M. Husni Mubarrok  
Alamat : Ds. Deket Agung, Kec. Sugio, Kab. Lamongan  
Tanggal Lahir : Lamongan, 01 Maret 1994  
No. Telp : 085780920973  
Email : Husnimubarrok1994@gmail.com

### PENDIDIKAN FORMAL

NO.	TAHUN	PENDIDIKAN
1	2000	TK Tunas Mekar Deket Agung
2	2006	SDN Deket Agung
3	2009	Madrasah Tsanawiyah Negeri Denanyar Jombang
4	2012	Madrasah Aliyah Negeri Denanyar Jombang
5	2018	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

### **PENDIDIKAN NON FORMAL**

<b>NO.</b>	<b>TAHUN</b>	<b>PENDIDIKAN</b>
1	2006	Madrasah Diniyah Deket Agung
2	2008	PP. Al-Madienah Denanyar Jombang
3	2012	PP. Al-Madienah Denanyar Jombang

### **RIWAYAT ORGANISASI**

1	2010-2012	Pengurus Bidang Pendidikan PP. Al-Madienah
2	2012-2013	Kader PMII Rayon “Radikal” Al-Faruq Komisariat Sunan Ampel Malang
3	2012-2013	Anggota Ikatan Keluarga Alumni Pondok Pesantren Mambaul Ma’arif (IKAPPMAM) Komisariat Malang Raya
4	2013-2014	Pengurus Departemen Muharikah (Gerakan) IKAPPMAM Komisariat Malang Raya
5	2013-2015	Pengurus Rayon “Radikal” Al-Faruq Bidang Kaderisasi
6	2014-2015	Anggota Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Syariah Departemen Kementrian Dalam Negeri
7	2014-2015	Pengurus Bidang Sumber Daya Anggota IKAPPMAM Komisariat Malang Raya



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/BAN-PT/Ak-XVI/S/III/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Cajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : M. Husni Mubarrok  
Nim : 12220086  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Pembimbing : Dr. H. Abbas Arfan, Lc .M.H.  
Judul : **STUDI PERBANDINGAN "AKAD SALE AND LEASE BACK SUKUK RITEL" DALAM FATWA DSN-MUI DENGAN "AKAD BAI' AL-WAFA'" PENDAPAT ULAMA HANAFIYAH**

No.	Tanggal	MateriKonsultasi	Paraf
1.	04 Oktober 2018	Proposal	1. <i>[Signature]</i>
2.	20 November 2018	BAB I	2. <i>[Signature]</i>
3.	07 Desember 2018	Revisi BAB I	3. <i>[Signature]</i>
4.	14 Desember 2018	BAB II & BAB III	4. <i>[Signature]</i>
5.	21 Desember 2018	Revisi BAB II & III	5. <i>[Signature]</i>
6.	08 Januari 2019	BAB IV	6. <i>[Signature]</i>
7.	15 Januari 2019	Revisi BAB IV	7. <i>[Signature]</i>
8.	24 Januari 2019	Abstrak	8. <i>[Signature]</i>
9.	30 Januari 2019	Revisi Abstrak	9. <i>[Signature]</i>
10.	07 Februari 2019	ACC BABI, II, III, IV	10. <i>[Signature]</i>

Malang, 27 Februari 2019  
Mengetahui  
a.n.Dekan  
KetuaJurusan  
Hukum Bisnis Syariah

*[Signature]*  
Dr. Fakhruddin, M.HI  
NIP.197408192000031002