

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP TRANSAKSI JUAL  
BELI SUKUK RITEL MENGGUNAKAN SISTEM AKAD  
IJARAH SERTA RELEVANSINYA DENGAN  
PERLINDUNGAN INVESTOR**

SKRIPSI

Disusun Guna Memenuhi Tugas dan Melengkapi  
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S1)  
Dalam Ilmu Syariah Jurusan Muamalah



oleh:

**NURMA KHUSNA KHANIFA**  
**082311065**

**FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2012**

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 27 Maret 2012  
Deklarator



**NURMA KHUSNA KHANIFA**  
**NIM. 082311065**



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH**

*Jl. Prof. Dr. Hamka KM 02 Kampus III Ngaliyan Telp (024) 7601291 Semarang*

**PENGESAHAN**

Nama : NURMA KHUSNA KHANIFA  
NIM : 082311065  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Muamalah  
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Sukuk Ritel Menggunakan Sistem Akad Ijarah Serta Relevansinya Dengan Perlindungan Investor**

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat *Comlaude / Baik / Cukup* pada tanggal:

**27 Juni 2012**

Dan dapat diterima sebagai syarat perlengkapan ujian akhir Program Sarjana Srata Satu (S1) guna memperoleh Gelar Sarjana dalam Ilmu Syariah

Semarang, 27 Juni 2012

Mengetahui,

Ketua Sidang,

**Drs. M Solek, M.A**  
NIP. 19660318 199303 1 004

Sekretaris Sidang,

**Rahman El Junusi, S.E., MM**  
NIP. 19691118 20003 1 001

Penguji I,

**Drs. H. Maksun, M.Ag**  
NIP. 19680515 199303 1 002



Penguji II,

**H. Johan Arifin, S.Ag., MM**  
NIP. 19710908 200212 1 001

Pembimbing I,

**H. Abdul Ghofur, M.Ag**  
NIP. 19670117 199703 1 001

Pembimbing II,

**Rahman El Junusi, S.E., MM**  
NIP. 19691118 20003 1 001

**H. Abdul Ghofur, M.Ag**  
Perum Kaliwungu Indah RT 05/X No. 19 Kaliwungu  
Kendal

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 (Empat) eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi  
a.n. Sdr. Nurma Khusna Khanifa

Kepada Yth.  
Bapak Dekan Fakultas Syariah  
IAIN Walisongo Semarang

*Assalammu 'alaikum Wr.Wb*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya,  
bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara:

Nama : Nurma Khusna Khanifa  
Nomor Induk : 082311065  
Jurusan : Muamalah  
Judul skripsi : *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual  
Beli Sukuk Ritel Menggunakan Sistem Akad  
Ijarah Serta Relevansinya Dengan Perlindungan  
Investor*

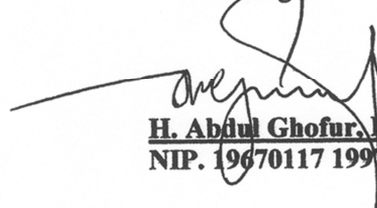
Selanjutnya saya mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera  
dimunaqasyahkan

Atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih

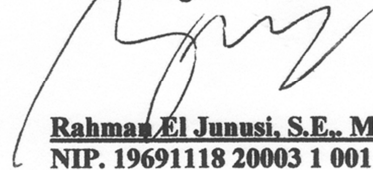
*Wassalamu 'alaikum Wr.Wb*

Semarang, 27 Maret 2012



Pembimbing I

  
**H. Abdul Ghofur, M.Ag**  
NIP. 19670117 199703 1 001

Pembimbing II

  
**Rahman El Junusi, S.E., MM**  
NIP. 19691118 20003 1 001

## MOTTO

□ • • •  •  □ •

□ • • • • • □ •

• • • □ • • • • • • • • • • • • • • • • □ • • •

• □ • □ • • • • • □ • • • □ • □ • • • □ • • • • □ •

□ • • • □ • • • • • • □ • □ • □ • □ • • • • •

• • • • • □ • □ • • • • • • □ • • • • • • • • • •

• □ • • • • • □ • □ • □ • • • • • • • • • • • • • • • •

• •

*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu,<sup>1</sup> dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*

[QS. Al Maa'idah (5) ayat: 1]

<sup>1</sup> Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.

## **PERSEMBAHAN**

Dengan segala kerendahan hati, karya kecil ini ku persembahkan untuk:

Yang tercinta bapak dan ibuku

Terima kasih atas kasih sayang dan doa restumu yang tiada henti membuat Allah membukakan pintu rahmatNya hingga jerih payah dan usaha ini telah tampak dilihat mata. Semoga tidak akan sia-sia

Untuk kakak dan adik ku tersayang

Yang selalu mendo'akan dan memberikan dorongan untuk mencapai sukses inilah langkah awal kesuksesanku

Untuk semua sahabatku

Kau telah menjadi bagian hidupku, terima kasih atas semua kebaikan, kebersamaan, pengorbanan, dorongan, dan doa yang kau panjatkan demi kesuksesan kita semua

Dan pada akhirnya ...

Ku persembahkan karya sederhana ini untuk segala ketulusan kalian semua semoga apa yang telah menjadi harapan kan jadi kenyataan

Amiin ...

## ABSTRAK

Salah satu instrumen keuangan Islam yang tengah berkembang pesat saat ini adalah sukuk. Sukuk pada hakikatnya merupakan sertifikat kepemilikan atas suatu aset (proyek riil) yang dapat digunakan dalam skala besar untuk membiayai pembangunan. Sukuk dipandang sebagai alternatif lebih baik dari pada berhutang serta menghindari bunga (*interest*). Sukuk mendapat jaminan berupa *underlying asset* (jaminan aset). *Underlying asset* (jaminan aset) dijadikan sebagai dasar penerbitan sukuk berfungsi menghindari *riba* dan prasyarat dapat diperdagangkan. Salah satu jenis sukuk di Indonesia dan mendapatkan *endorsement* (persetujuan) dari DSN MUI ialah sukuk *ijarah* (sewa). *Ijarah* (sewa) merupakan akad yang digunakan untuk menerbitkan sukuk. Seiring dengan kebijakan Pemerintah untuk mengembangkan pasar keuangan syariah di Indonesia, Pemerintah berupaya meluncurkan instrumen investasi dan pembiayaan yang berbasis syariah, yaitu Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau dikenal dengan sukuk negara. Sukuk negara diterbitkan menggunakan akad *ijarah* (sewa) yang lebih dikenal sukuk *ijarah sale and lease back* (jual beli dan sewa).

Penelitian ini mengangkat permasalahan mengenai: *pertama* proses pelaksanaan transaksi jual beli sukuk ritel menggunakan akad *ijarah*. *Kedua* aspek hukum Islam terhadap perlindungan investor dalam transaksi jual beli sukuk ritel menggunakan akad *ijarah*. Metode yang digunakan ialah metode kualitatif dengan cara mengumpulkan data melalui studi *library research* (kepuustakaan). Sedangkan pembahasan lebih lanjut analisis data menggunakan analisis kualitatif dengan metode deskriptif analisis. Melalui pendekatan normatif yang diperoleh dari sumber data primer berupa Memorandum Sukuk Ritel, Undang-Undang No 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal, Peraturan Bapepam-LK dan Peraturan Bursa. Sedangkan data sekunder berupa buku-buku yang sesuai dengan kajian penelitian.

Hasil penelitian, *pertama* mekanisme transaksi jual beli sukuk ritel menggunakan akad *ijarah* (sewa) ialah jual beli suatu aset kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual. Akad yang digunakan adalah akad *bai'* (jual beli) dan akad *ijarah* (sewa) yang dilaksanakan secara terpisah. Penjualan aset pada dasarnya hanyalah penjualan hak manfaatnya (*beneficial title*) tanpa disertai dengan penyerahan fisik dan pemindahan hak kepemilikan (*legal title*). *Kedua* dilihat dari sisi hukum Islam perlindungan investor masih samaran belum bisa melindungi investor dari segi kehalalan sesuai dengan prinsip syariah, terlihat sebagian besar otoritas pasar modal menilai bahwa kegiatan pasar modal syariah memiliki basis regulasi yang sama dengan kegiatan pasar modal konvensional mengenai payung hukum perlindungan investor. Di dalam peraturan tersebut terdapat kegiatan yang dilarang oleh prinsip syariah seperti *margin on trading* (jaminan keuntungan), *short selling* (menjual jangka pendek) dan *option* (tidak adanya barang). Akibat dari regulasi yang tidak sesuai dengan syariah sukuk terlihat seperti obligasi konvensional.

## KATA PENGANTAR

. . . □ . . . . . □ . □ . □ . . . . .  
. . . . . □ .

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul ***“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Sukuk Ritel Menggunakan Sistem Akad Ijarah Serta Relevansinya Dengan Perlindungan Investor”***. Disusun sebagai kelengkapan guna memenuhi sebagian syarat-syarat untuk memperoleh gelar sarjana dalam ilmu Hukum Ekonomi Islam pada Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang. Pada dasarnya penelitian yang penulis lakukan tidak terlepas dari adanya teori-teori dan pengetahuan yang penulis terima selama perkuliahan serta adanya bimbingan dan pengarahan dari beberapa pihak sehingga tersusunlah skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kesalahan dan kekurangan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini, tak ada gading yang tak retak. Oleh karena itu penulis akan selalu membuka diri terhadap saran dan kritik yang bersifat membangun dari segenap pembaca untuk kebaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu meluangkan waktu dan pikirannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Dengan tersusunnya skripsi ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :


1. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. H. Abdul Ghofur, M.Ag selaku Pembantu Dekan I Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dan selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan sampai terselesaikannya penulisan skripsi ini.



3. Rahman El Junusi, S.E., MM selaku Dosen Pembimbing II yang dengan sabar telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
4. Pimpinan Perpustakaan Fakultas Syariah dan Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan izin dan layanan perpustakaan guna penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, yang telah memberikan berbagai pengetahuan, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi.
6. Bapak dan Ibu serta kakak dan adikku tercinta, yang telah membimbing dan memberikan dorongan baik materil maupun spiritual penyusunan skripsi ini.
7. Segenap pihak yang tidak mungkin disebutkan, atas bantuannya baik moril maupun materiil secara langsung atau tidak dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, khususnya serta segenap civitas akademika pada umumnya. Semoga Allah membalas semua amal ibadah kita sekalian. Amiin.....

Semarang, 27 Maret 2012  
Penulis



Nurma Khusna Khanifa

## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul</b> .....	i
<b>Halaman Persetujuan Pembimbing</b> .....	ii
<b>Halaman Pengesahan</b> .....	iii
<b>Halaman motto</b> .....	iv
<b>Halaman Persembahan</b> .....	v
<b>Halaman Pernyataan</b> .....	vi
<b>Halaman Abstrak</b> .....	vii
<b>Halaman Kata Pengantar</b> .....	viii
<b>Halaman Daftar Isi</b> .....	x
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Telaah Pustaka.....	11
E. Metode Penelitian .....	13
F. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II. PANDANGAN UMUM <i>IJARAH</i>, SUKUK DAN PERLINDUNGAN INVESTOR</b>	
A. <i>Ijarah</i> .....	17
1. Pengertian <i>Ijarah</i> .....	17
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i> .....	21
3. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i> .....	26
4. Jenis <i>Ijarah</i> .....	32
B. Sukuk .....	33
1. Definisi dan Karakteristik Sukuk.....	33
2. Jenis-Jenis Sukuk .....	40
3. Sejarah Sukuk Di Indonesia .....	42

4. Sukuk Negara Ritel <i>Ijarah</i> .....	45
5. Dasar Hukum Sukuk Negara Ritel.....	50
C. Perlindungan Investor .....	54

**BAB III. PERLINDUNGAN INVESTOR DI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD IJARAH**

A. Profil Sukuk Ritel <i>Ijarah</i> Indonesia.....	60
1. Kilas Balik Seputar Sukuk.....	60
2. Tata Cara Pemesanan Pembelian Sukuk Negara Ritel Di Pasar Perdana .....	64
3. Hasil Penerbitan Sukuk Negara Ritel Seri SR 001 Tanggal 23 Februari 2009.....	67
4. Penatausahaan dan Perdagangan Sukuk Negara Ritel .....	70
5. Pembayaran Imbalan atau Kupon dan Nilai Nominal.....	72
6. Ilustrasi Pendapatan Investasi Sukuk Negara Ritel .....	73
B. Payung Hukum Perlindungan Investor .....	75

**BAB IV. TINJUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI SUKUK RITEL IJARAH DAN PERLINDUNGAN INVESTOR**

A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Jual Beli Sukuk Ritel Akad <i>Ijarah</i> .....	78
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perlindungan Investor Di Dalam Transaksi Jual Beli Sukuk Ritel Menggunakan Akad <i>Ijarah</i> .....	92

**BAB V. PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	104
B. Saran.....	106
C. Penutup.....	107

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**