

Penerapan Kaidah Fiqhiyah pada Transaksi Jual Beli Sukuk (Studi Kasus di PT Bank Syariah Mandiri Pusat, Jakarta)

Annas Syams Rizal Fahmi
Fakultas Syariah, Universitas Darussalam Gontor
Email: annassyams@unida.gontor.ac.id

Tintin Tina Masi'ah
Fakultas Syariah, Universitas Darussalam Gontor
Email: Tientiout95@gmail.com

Abstrak

Banyaknya permasalahan yang terjadi di lapangan mengenai transaksi jual beli sukuk salah satunya adalah ketidaksesuaian dalam pembagian margin keuntungan antara emiten dan investor. Transaksi jual beli sukuk adalah instrumen jual beli aset dimana pembeli aset kemudian menyewakan aset tersebut kepada penjual. Akad yang digunakan dalam transaksi ini adalah Akad Ba'I (jual beli) dan Akad Ijarah (sewa) yang keduanya dilaksanakan secara terpisah maka, harus adanya penelitian yang dilakukan lebih lanjut, karena ketidaksesuaian dalam penerapan prinsip syariah dan kaidah fiqhiyah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji akan sistem bagi hasil serta pandangan hukum Islam mengenai transaksi jual beli sukuk dengan penerapan kaidah fiqhiyah di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif, dengan jenis penelitian wawancara dan observasi. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa transaksi jual beli sukuk ritel di PT Bank Syariah Mandiri Pusat, telah menerapkan kaidah fiqhiyah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu adanya kesepakatan diawal sebelum transaksi dilakukan antara emiten dan investor. Bank Syariah Mandiri mendapatkan kepercayaan dari pemerintah atas persetujuan kementerian keuangan untuk menjadi menjadi agen penjual dari sukuk ritel dengan akad Ijarah Sale and Lease Back.

Kata Kunci: *Kaidah Fiqhiyah, Investasi, Sukuk, Akad Ijarah, Bank Syariah Mandiri*

PENDAHULUAN

Dalam menjalankan transaksi jual beli sukuk dihadapkan permasalahan yang sering terjadi di lapangan, yaitu ketidaksesuaian dalam pemberian *margin* keuntungan bagi hasil antara emiten kepada investor, sedangkan transaksi yang dilakukan adalah jual beli sukuk dengan akad *Ijarah* yang telah memiliki sumber hukum dan ketentuan yang sesuai dengan prinsip syariah, dari resiko inilah dieperlukannya kajian *kaidah fiqhiyyah* untuk menjembatani permasalahan tersebut.

PT Bank Syariah Mandiri adalah salah satu bank yang di tunjuk oleh pemerintah sebagai salah satu agen penjualan sukuk negara ritel. Maka masyarakat lebih mudah untuk melakukan investasi sukuk negara ritel. Berinvestasi di sukuk negara ritel dengan *Sukuk* (Obligasi Syariah) itu berbeda, dari segi bentuk akadnya maupun penghitungannya. Di dalam obligasi syariah ada beberapa akad yang digunakan salah satunya adalah *ijarah*, tetapi di dalam sukuk negara ritel menggunakan akad *sale and lease back*¹.

PT Bank Syariah Mandiri hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan PT Bank Syariah Mandiri sebagai alternatif jasa perbankan di Indonesia. Pemerintah menerbitkan *sukuk* pertama kali pada tahun 2007, kepercayaan pemerintah terhadap PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta untuk menjadi agen penjual *sukuk* tidak terlepas dari beberapa hal sebagai berikut:

1. Dimilikinya sistem yang memadai dalam proses penjualannya.
2. Jaringan yang sangat luas sebagai bukti, PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta memiliki cabang dari sabang sampai merauke dengan jumlah kurang lebih 330 Kantor Cabang, beserta kantor unit dan pembantu lainnya.
3. Sumber Daya Manusia (SDM) yang mumpuni.

PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta bekerja sama dengan Kementerian Keuangan dalam penjualan produk pemerintah. maka, pihak PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta akan melaporkan

¹ Mandiri Syariah-Sukuk Negara Ritel//www.syariahamandiri.co.id/tentang-kami/sejarah, 22 Februari 2018

kepada kementerian keuangan secara langsung setiap harinya selama masa penawaran dalam waktu 3 minggu, dengan laporan mengenai jumlah nasabah yang melakukan pemesanan di PT Bank Syariah Mandiri cabang bahkan kantor cabang pembantu, dan diakhiri dengan laporan komulatif dari jumlah nominal yang masuk².

Penelitian ini akan mengkaji tentang penerapan kaidah fiqhiyah dalam jual beli sukuk yang telah dijalankan oleh PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi hasil pemikiran dari penelitian yang dilakukan terkait hukum Islam, melalui jual beli sukuk ritel dengan akad *ijarah* yang telah menerapkan *kaidah fiqhiyah*.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Data-data yang disusun dalam sumber data, metode kualitatif, berdasarkan atas data-data interview dan juga observasi lapangan di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta. Teknik pengumpulan data yaitu dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Dari informasi dan data yang telah didapatkan menjadikan sumber penelitian mengenai penerapan *kaidah fiqhiyah* dalam transaksi jual beli sukuk. Metode analisis data yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya. Setelah peneliti mendeskripsikan data yang sudah terkumpul, maka dibuat analisa yang menghubungkan hasil data yang diperoleh dengan teori-teori yang sudah ada, sehingga dapat ditarik kesimpulan.

KAJIAN PUSTAKA

1. Pengertian Investasi

Investasi adalah dana yang dipercayakan oleh nasabah kepada perusahaan/Emiten. Bank syariah dan /atau UUS berdasarkan akad yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah Islam dalam bentuk deposito, tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan

² Hasil Observasi dan Wawancara dengan Miss Anissa Khairani, S.E. selaku Staf RDG (*Retail Deposit Group*) di Kntor Pusat PT Bank Syariah Mandiri Syariah Jakarta, 18 April 2018

dengan itu. Dengan kata lain investasi adalah penanaman uang atau modal di suatu perusahaan atau proyek untuk tujuan memperoleh keuntungan³.

2. Pengertian Investor

Investor adalah pemodal yang akan membeli atau menanamkan modalnya di perusahaan yang melakukan emisi disebut investor. Sebelum membeli surat-surat berharga yang ditawarkan para investor biasanya melakukan penelitian dan analisis-analisis tertentu. Penelitian ini mencakup bonafiditas perusahaan, prospek usaha emiten, dan analisis lainnya.

1. Memperoleh *dividen*, yaitu keuntungan yang akan diperoleh oleh investor yang dibayar oleh emiten.
2. Kepemilikan perusahaan, semakin banyak saham yang dimiliki, maka semakin besar perusahaan.
3. Berdagang, yaitu investor akan menjual kembali pada saat harga tinggi. Jadi pengharapannya adalah pada saham yang benar-benar dapat menaikkan keuntungannya dari jual beli saham⁴.

Menurut Peraturan Pemerintah No.1 57 Tahun 2008 yang dikeluarkan oleh kementerian keuangan investor merupakan perorangan atau lembaga yang menanamkan dananya pada instrumen keuangan seperti saham, obligasi, dan lain sebagainya. Adapun yang dimaksud dengan investor pada sukuk ritel seri SR 001, sebagaimana termaktub dalam Peraturan Pemerintah No.57 tahun 2008, adalah perorangan (individu) Warga Negara Indonesia (WNI) saat peluncuran di pasar perdana dengan ketentuan minimum pemesanan Rp 5.000.000,00 dan kelipatannya, serta individual atau korporasi yang membeli pada pasar sekunder⁵.

3. Pengertian Sukuk

Menurut fatwa Majelis Ulama Indonesia No 32/DSN-MUI/IX/2002, sukuk adalah surta berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan emiten kepada pemegang obligasi syariah⁶. Sukuk menunjukkan pemilikan atas *asset*, dimana klaim di

³ Indah Yuliana, *Investasi Produk Keuangan Syariah*, (Malang: UIN Maliki Press, 2010), 152

⁴ Andri Soemitro, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana 2010), 74

⁵ Lihat Peraturan Pemerintah No.57 tahun 2008 tentang Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia, Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang Departemen Keuangan Republik Indonesia.

⁶ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia

dalam sukuk tidak sebuah klaim terhadap *cash* tetapi merupakan klaim pemilikan atas sekumpulan aset (*a pool of assets*). Adanya suatu teransaksi pendukung (*underlying transaction*) berupa sejumlah aset yang menjadi dasar penerbitan sukuk, dan adanya akad atau perjanjian antara para pihak yang disusun berdasarkan prinsip-prinsip syariah. selain itu sukuk harus terbebas dari *riba'*, *gharar*, dan *maysir*⁷. Dari pendapat para ulama menyatakan bahwa transaksi jual beli sukuk merukana bukti atas kepemilikan *asset* yang dimiliki oleh investor dan *asset* menjadi dasar dari penerbitan sukuk itu sendiri.

Sedangkan pengertian *Islamic Bonds* (surat berharga syariah), dalam ungkapan Arab sering disebut *sanadat* asal dari kata *sanad*. *Bonds* (surat berharga) menurut pandangan *Al Bahbari* adalah surat hutang yang dijanjikan dengannya nilai bayaran pinjaman sepenuhnya di dalam waktu yang ditentukan, kemudian bayaran disertakan dengan faedah dalam jangka masa yang ditetapkan⁸.

Pengertian Sukuk menurut pakar ekonomi yang telah memberikan definisi sukuk sesuai cara pandang mereka, namun, definisi mereka pada dasarnya memiliki akar pemahaman yang sama satu sama lain. Salah satunya yaitu padabuku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 butir 22 dijelaskan bahwa obligasi syariah adalah surat berharga yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap aset surat berharga baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing⁹. Mengenai sukuk menurut pakar ekonomi yaitu surat berharga syariah yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah.

Ali Arsalan Tariq menyebutkan bahwa secara umum sukuk adalah *asset backed, stable income, tradable and syariah compatible trust certificates* (perlindungan modal, pendapatan yang stabil, kesepakatan dan sertifikat perjanjian syariah bersama) yang lebih menekankan pada kontrak pengamanan utang yang mendasari pada aset riil bagi suatu produk investasi¹⁰. Dari penjelasan ini dapat kita ketahui bawah sukuk sertifikat dari hasil perjanjian yang sesuai dengan

Pustaka Utama:2010), 797

⁷ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta, EKONISIA: 2015), 309

⁸ Nazaruddin Abdul Wahid, *Sukuk Memahami dan Membedah Obligasi Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media,2010), 92

⁹ M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*,(Jakarta: PPHIMM, 2009), 76

¹⁰ Ali Arsalan Tariq, *Managing Financial Risks Of Sukuk Structure*, (UK: A Dissertation Submitted in Partial Fulfillment Of The Requirements For The Degree Of Master Of Science At Loughborough University, 2004),20

prinsip syariah.

Menurut Iqbal dan Mirakhor, Sukuk adalah representasi kepemilikan yang proposional dari aset untuk jangka waktu tertentu dengan resiko serta imbalan yang dikaitkan dengan *cash flow* melalui *underlying asset* yang berada di tangan investor¹¹. Sedangkan pengertian *Islamic Bonds* (surat berharga syariah), dalam ungkapan Arab sering disebut *As-Sanadaat* asal dari kata *sanad*. *Bonds* (surat berharga) menurut pandangan *Al Bahbari* adalah surat hutang yang dijanjikan dengannya nilai bayaran pinjaman sepenuhnya di dalam waktu yang ditentukan, kemudian bayaran disertakan dengan faedah dalam jangka masa yang ditetapkan¹². Dari pengertian ini dapat kita ketahui bahwa sukuk merupakan representasi atas kepemilikan aset dengan imbalan ditentukan sesuai dengan yang diinvestasikan.

Sementara itu, fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) mendefinisikan sukuk sebagai surat berharga jangka panjang yang berdasarkan Hal ini, sesuai dengan firman Allah, yang menerangkan tentang tidak bolehnya melakukan transaksi perdagangan untuk mencari riba. Dalam QS. Al Baqarah ayat 275:

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

Artinya: "Orang-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".

4. Pengertian Ijarah

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *ijarah*. Menurut bahasa, *ijarah* berarti upah atau ganti atau imbalan¹³. Karena itu lafad *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan suatu benda atau imbalan sesuatu

¹¹ Zamir Iqbal & Abbas Mirakhor, *An Introduction to Islamic Finance*, (Singapura: John Wiley & Son (Asia), 2007), 7

¹² Nazaruddin Abdul Wahid, *Sukuk Memahami dan Membedah Obligasi Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2010), 92

¹³ Luis Ma'luf, 1986. *Al-Munjid fi al-Lughah wa-A'lam*. (Bayrut Lebanon: Dar al-Masyriqi, tt), 4

kegiatan, atau upah karena melakukan suatu aktivitas¹⁴. Kata *ijarah* berasal dari kata *ajr* yang berarti imbalan. Dalam syariat, penyewaan (*ijarah*) adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Manfaat terdiri dari beberapa bentuk, pertama manfaat benda, kedua manfaat pekerjaan dan ketiga manfaat orang yang mengerahkan tenaganya. Pemilik manfaat yang menyewakan dinamakan dengan *mu'ajir*, pihak lain yang mengeluarkan imbalan dinamakan dengan *musta'jir*. Sesuatu yang manfaatnya diakadkan dinamakan *ma'jur*, dan imbalan yang dikeluarkan sebagai kompensasi manfaat dinamakan *ajr* atau *ujrah*¹⁵.

PEMBAHASAN

1. Kedudukan PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta dalam Transaksi Jual Beli Sukuk dengan Akad Ijarah

Dalam menjalankan transaksi jual beli sukuk dengan akad *ijarah*, PT Bank Syariah Mandiri Pusat memiliki 2 tipe kedudukan yaitu sebagai berikut:

1) Bank Syariah Mandiri Sebagai Agen Penjual

BSM sendiri memiliki 2 posisi yaitu sebagai agen dan sebagai penerbit dari transaksi jual beli *sukuk*, ketika PT Bank Syariah Mandiri sebagai penerbit maka, PT Bank Syariah Mandiri yang memiliki produk dari sukuk tersebut. Posisi PT Bank Syariah Mandiri juga bisa sebagai agen penjual, keputusan inilah yang telah ditentukan oleh pemerintah yang menunjuk PT Bank Syariah Mandiri sebagai agen penjual. Dari sinilah kita mengetahui bahwa PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta hanya sebagai agen penjual dari transaksi sukuk tersebut. Untuk penerbitan sukuk sendiri adalah pemerintah, bukan dari pihak bank. Tujuan dari penerbitan sukuk hanya pemerintah yang mengetahui dan menentukan¹⁶. Tidak adanya kewenangan dalam melegalkan persyaratan khusus dalam transaksi jual beli sukuk ini, karena wewenang pertama adalah Pemerintah, dalam

¹⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Ed. 1, Cet. 3, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 29

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah, terj. Mujahidin Muhayan*, Cet. 1, (Jakarta: PT. Pena Pundi Aksara, 2009), 149

¹⁶ Hasil Observasi dan Wawancara dengan Miss Anissa Khairani, S.E. selaku Staf RDG (*Retail Deposit group*), Kantor Pusat Bank Syariah Mandiri, 19 April 2018

proses menganalisa serta penerbitan sukuk tersebut. Dasar hukum yang melatarbelakangi terjadinya transaksi jual beli sukuk ritel di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, apabila terjadi pembiayaan, maka pihak Bank akan meminta opini kepada Dewan Pengawas Syariah (DPS), setelah dilihat bagaimana mekanisme yang berbeda-beda maka DPS (Dewan Pengawas Syariah) pun akan mengeluarkan fatwa yang berbeda-beda¹⁷. Sistem dalam strategi pemasaran di PT Bank Syariah Mandiri, yaitu sebagai berikut:

a. *Above The Line*

Adalah strategi pemasaran yang dilakukan dengan cara pemasangan spanduk, iklan di surat kabar dan media dan penyebaran brosur.

b. *Below The Line*

Adalah strategi pemasaran dengan pihak Bank Syariah Mandiri yang langsung melakukan pendekatan ke investor dengan cara melakukan investor *Gathering* yang dimana para investor tersebut merupakan investor potensial dengan dana yang memadai.

2) Bank Mandiri Syariah sebagai Penerbit (Emiten)

Apabila PT Bank Syariah Mandiri sebagai emiten maka pihak bank tidak mengeluarkan sukuk kepada individual, melainkan lebih terfokus kepada institusi atau kelembagaan yang menjadi nasabah atau investor yang akan menginvestasikan ke bank, dan akan memiliki proses yang berbeda pula dengan tidak melalui *Customer Service* (CS) maka diakhir akan ada konfirmasi transaksi.

Adapun populasi di lapangan yang menjadi investor untuk Sukuk *Ijarah* di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, sebagai berikut:

¹⁷ Sejarah Bank Syariah Mandiri <https://dana.syariah.wordpress.com/2009/07/17/sejarah-bank-syariah-mandiri/> 9 februari 2018 pukul 13.20 WIB

Gambar 1.1



Sumber: Data Nasabah Investor Bank Syariah Mandiri di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta¹⁸.

Dengan adanya data presentase diatas dapat diketahui untuk investor terbanyak adalah dikalangan pegawai swasta dengan presentase sebanyak 40% yang berstatus para pekerja kantoran, dan presenatse diakhir adalah dari kalangan pegawai kelembagaan seperti pekerja koperasi, atau lembaga non-bank lainnya yang mencapai 15%. Banyaknya investor yang menginvestasikan dananya di Bank Syariah Mandiri memiliki dorongan untuk bertransaksi sesuai prinsip Islam dan tidak bertentangan dengan *kaidah fiqhiyah* yang telah diterapkan. Sebagai buktinya adalah dari data-data yang didapatkan dari para investor di PT Bank Syariah Mandiri Pusat, dan adanya kesepakatan *akad* antara emiten dan investor sebelum melakukan transaksi serta adanya bukti penyertaan atas anggaran atau administarasi yang diberlakukan pihak bank kepada investor maka, dengan bukti inilah yang menjadikan transaksi jual beli sukuk di PT Bank Syariah Mandiri telah menerpakan prinsip syariah yang sesuai dengan *Kaidah Fiqhiyyah* yaitu:

¹⁸ Data Investor Bank Syariah Mandiri seluruh Indonesia, (Obseravsi di Kantor Pusat Bank Syariah Mandiri Jakarat). 19 April 2018

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Dengan Kaidah *Fqihiyah* diatas, dapat dinyatakan bahwa transaksi jual beli sukuk di PT Bank Syariah Mandiri Pusat tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

2. Sistem pembagian Keuntungan atau Margin di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta

Untuk pembiayaan *Ijarah* telah ditetapkan oleh pemerintah, disamping penentuan harga oleh pemerintah maka bank akan mendapatkan *Fee* apabila adanya penjualan karena sukuk tetap akan di *Trading* oleh pihak Bank, karena asset yang digunakan telah tercatat milik pihak Bank. Sehingga mampu di tangani oleh *Trassury* yang berfungsi untuk mengelola dana perusahaan¹⁹.

Kebijakan dari PT Bank Syariah Mandiri Pusat selaku bank pusat kepada investor apabila terjadinya gejolak dalam perekonomian yaitu :

1. Penetapan harga jual dan harga beli terhadap sukuk dengan melihat harga pasar untuk penentuan harga jual dan beli sukuk tersebut.
2. Banyak hal yang dapat dijadikan analisa untuk penentuan harga jual dan beli yang disesuaikan dengan kebutuhan bank itu sendiri.
3. Keuntungan dalam tarnsaksi dengan akad *Ijarah* adalah adanya keuntungan imbal hasil yang tetap. Yang mana dana tersebut didapatkan dari hasil sewa yang pastinya akan dibayarkan setiap bulannya.

Penerbitan Sukuk di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta

Dalam proses penerbitan Surat Berharga Syariah tersebut terdapat 2 jenis penerbitan yaitu, Penerbitan secara Terbatas (*Fracusment*) dan Penerbitan secara Umum (*Public Ekspose*).

1. Penerbitan secara Terbatas

Adalah penerbitan dengan nama *InstrumenMedium Coumlouds*, untuk perizinan secara terbatas ini hanya dari pihak OJK. Persyaratan

¹⁹ Hasil Wawancara dan Observasi dengan Miss, Anissa Khairani, S.E, selaku Staf RDG (*Retail Deposit Group*) PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, 18 April 2018

penerbitan sebagai berikut:

- a. Tidak diperbolehkan untuk menerbitkan lebih dari 49 Investor
- b. Tidak diperbolehkan untuk membuat iklan atau mempromosikan penjualan Sukuk tersebut.
- c. Diharuskannya memiliki unit kerja dengan pemahaman akan investor yang mendalam dikarenakan tidak adanya pengontrolan dari Bursa melainkan Penerbitan Secara Umum (*Public Ekspose*)

2. Penerbitan secara Umum (Public Ekspose)

Proses dalam penerbitan ini lebih komperhensif atau menyeluruh dalam memperoleh perizinan dari 2 pihak:

- a. Perizinan OJK (Otoritas Jasa Keuangan)
- b. Bursa Efek Indobesia (BEI)²⁰.

Data Penjualan Sukuk di PT Banks Syariah Mandiri Pusat Jakarta

Sukuk Ritel	Akad	Pemegang Saham	Presentase Keuntungan
Sukuk Ritel Seri 001	Akad Ijarah	130 Milyar	12%
Sukuk Ritel Seri 002	Akad Ijarah	100 Milyar	8,70%
Sukuk Ritel Seri 003	Akad Ijarah	146,195 Milyar	8,15%
Sukuk Ritel Seri 004	Akad Ijarah	149, 510 Milyar	6,25%
Sukuk Ritel Seri 005	Akad Ijarah	172, 120 Milyar	6,00%
Sukuk Ritel Seri 006	Akad Ijarah	333, 530 Milyar	8,75%
Sukuk Ritel Seri 007	Akad Ijarah	368, 085 Milyar	8,25%
Sukuk Ritel Seri 008	Akad Ijarah	714, 430 Milyar	8,30%
Sukuk Ritel Seri 009	Akad Ijarah	156, 596 Milyar	6,90%
Sukuk Ritel Seri 0010	Akad Ijarah	508,905 Milyar	6,90%

Sumber : PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta²¹.

Dari data yang telah didapatkan mengenai penjualan Sukuk Ritel Seri 001 hingga Seri 010 memiliki peningkatan tersendiri, diantaranya dalam proses penjualan Sukuk ritel untuk Seri 008 memiliki tingkatan yang sangat tinggi dengan presentase sejumlah Rp. 714.430 Milyar dengan pemberian kupon sebanyak 8.30 %

²⁰ Hasil Observasi dan wawancara dengan Mr. Aldi Rahardika, M.S.E selaku *Departmenet Head* di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, 19 April 2018.

²¹ Data Penjualan Sukuk Ritel di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, diakses di Jakarta 19 April 2018

dibandingkan penjualan Sukuk Ritel seri lainnya, sudah sangat membuktikan bahwa Transaksi Jual beli Sukuk Ritel di PT Bank Syariah Mandiri dengan Akad *Ijarah* selalu mangalami peningkatan dalam setiap penjualannya, dan mendorong para investor untuk berinvestasi sesuai dengan prinsip Islam.

Target Penjualan Sukuk di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta

Sukuk Ritel	Nominal per Unit	Nilai Kredit	Jumlah Investasi	Jumlah	Tanggal Jatuh Tempo	Tanggal Penerbitan
Sukuk Ritel Seri 001	1,770 Milyar	5,556 Milyar	14,295	13	25 Feb 2012	25 Feb 2009
Sukuk Ritel Seri 002	3 Milyar	8,034 Milyar	17,231	18	10 Feb 2013	10 Feb 2010
Sukuk Ritel Seri 003	6 Milyar	7,341 Milyar	15, 487	20	23 Feb 2014	23 Feb 2011
Sukuk Ritel Seri 004	8,13 Milyar	13,6 Milyar	17,606	24	21 Sep 2015	21 Sep 2012
Sukuk Ritel Seri 005	9,06 Milyar	14,97 Milyar	17,783	25	27 Feb 2016	25 Feb 2013
Sukuk Ritel Seri 006	18,5 Milyar	19,32 Milyar	34, 692	28	5 Maret 2017	5 Maret 2014
Sukuk Ritel Seri 007	20 Milyar	21, 965 Milyar	29, 706	22	11 Maret 2018	11 Maret 2015
Sukuk Ritel Seri 008	25 Milyar	31,500 Milyar	48,444	26	10 Maret 2018	10 Maret 2015

Sumber: Data Target Penjualan Sukuk untuk seluruh Bank Syariah Mandiri di seluruh Indonesia²².

Sukuk Ritel pertama kali diterbitkan pada tahun 2009 dan selanjutnya diterbitkan setiap tahun dengan tenor 3 tahun kecuali SR-004 yang memiliki tenor 3,5 tahun. Proses penerbitan Sukuk Ritel memrlukan tahapan yang cukup panjang, mulai dari seleksi agen Penjual dan Konsultan Hukum, *pre-marketing*, *marketing*, penjatahan dan setelmen. Penerbitan Sukuk Negara Ritel terhitung sangat sukses dan berhasil memperoleh animo yang besar dari masyarakat terbukti dengan jumlah Investor yang selalu bertambah setiap tahunnya serta tigginya penawaran pembelian yang masuk (*oversubscription*)²³.

²² Data yang didapat berdasarkan hasil wawancara dengan Staf RDG di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, 19 April 2018

²³ Direktorat Pembiayaan Syariah, Direktorat Jendral Pengelolaan Pembiayaan dan Resiko, *Sukuk Negara Sebagai Instrumen Keuangan Berbasis Syariah*, (Jakarta: Kementrian Keuangan Republik Indonesia, 2015). 65

Hasil Analisa Kesesuaian Transaksi Jual Beli Sukuk dengan Akad Ijarah di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, Menurut Kaidah Fikih

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian ini memperoleh hasil penelitian yang menjelaskan tentang penerapan kaidah fiqih dalam transaksi jual beli sukuk di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, dengan hasil akhir bahwa, PT Bank Syariah Mandiri merupakan satu-satunya bank yang mendapat kepercayaan terbesar dari pemerintah, dengan ditunjuknya PT Bank Syariah Mandiri sebagai agen penjual sukuk ritel pemerintah sejak tahun 2002 pada tanggal 31 Oktober untuk pertama kalinya Bank Syariah Mandiri berhasil menjadi emiten dengan nilai emisi Rp. 200.000.000.000,-. Selain menjadi agen penjual untuk sukuk ritel Bank Syariah Mandiri bereperan sebagai penerbit untuk sukuk ritel dengan akad *mudharabah*. Yang dimaksud dengan sukuk *ijarah sale and lease back* di PT Bank Syariah Mandiri adalah suatu skema jual beli aset yang kemudian disewakan kembali ke penjual, dengan akad *ba'I* (jual beli) dan akad *ijarah* (sewa) yang keduanya dilaksanakan secara terpisah. Aset yang digunakan adalah berupa aset berwujud yang secara syariah dapat dijual, disewakan dan diambil manfaatnya.

Untuk setiap investasi yang diinvestasikan oleh para investor, maka sudah terdaftar di Bank Kustodian yang menjadi bukti transaksi antara emiten dan investor. Dana dalam proses penjualan serta penerbitannya, pihak Bank Syariah Mandiri akan menyepakati akad atau kesepakatan sebelumnya antara emiten dan investor, baik ketika posisi Bank Syariah Mandiri sebagai agen atau penerbit. Penggunaan *Underlying Asset* berupa bangunan proyek pemerintahan juga mendapatkan apresiasi dari para ulama ahli fiqih, karena sukuk ritel tidak menyimpang dari *maqhasid* dalam proses penjualan dan penerbitannya yaitu, memberikan manfaat bagi negara terutama sebagai pendorong pertumbuhan ekonomi, penciptaan barang dan jasa, serta penyerapan tenaga kerja. Dan dalam setiap penjualan dan penerbitannya PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta selalu menanamkan sistem yang sesuai dengan kriteria dan ketentuan pemerintah yang mengacu pada kementerian keuangan. Dengan diterbitkannya peraturan yang berdasarkan prinsip syariah oleh Dewan Pengawas Syariah (DSN) dan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 yang telah melegalkan transaksi jual beli sukuk.

Adanya ketentuan umum dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada rapat Pleno DSN-MUI pada hari Kamis, 20 *Jumadil Akhir* 1431

H / 3 Juni 2010 M, menyatakan bahwa *Ijarah Asset To Be Leased (Ijarah al Maujuudat –al-Mau'ud Bisti'jaraha)* adalah akad *ijarah* yang objek *ijarahnya* sudah ditentukan spesifiknya, dan sebagian objek *ijarah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan objek *ijarah* dilakukan di masa yang akan datang sesuai kesepakatan. SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* adalah surat berharga yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti adanya kepemilikan atas bagian aset yang menjadi objek *ijarah*. Transaksi jual beli sukuk dengan akad *ijarah* dinyatakan telah sesuai dengan ketentuan secara hukum dengan bukti semua rukun dan syarat sebagaimana ditetapkan dalam Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah* berlaku pula dalam akad *ijarah* pada transaksi jual beli sukuk serta adanya kejelasan hak dan kewajiban dalam akad yang telah disepakati.

Mengenai tata cara dalam proses pemesanan sukuk dengan akad *ijarah* di PT Bank Syariah Mandiri, memiliki tujuan utama yaitu bermuamalah secara *falah* (untuk mendapatkan ridho Allah) dengan tidak adanya ketentuan yang akan mengharamkannya, karena setiap proses akan diawali dengan akad atau kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan dan tidak menghilangkan rukun serta syarat yang berlaku pada sistem akad *ijarah*.

Maka PT Bank Syariah Mandiri sangat berperan dalam perkembangan perekonomian di Indonesia yang menerapkan prinsip syariah dalam setiap transaksinya, khususnya dalam transaksi jual beli sukuk ritel dengan akad *ijarah*. Dalam kaidah fikih telah dijelaskan bahwa setiap *Muamallah* itu diperbolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

KESIMPULAN

Transaksi jual beli sukuk ritel di PT Bank Syariah Mandiri Pusat, Jakarta telah menerapkan *kaidah fiqhiyah* yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu adanya kesepakatan diawal sebelum transaksi dilakukan antara emiten dan investor. Bank Syariah Mandiri mendapatkan kepercayaan dari pemerintah atas persetujuan kementrian keuanangan untuk menjadi menjadi agen penjual dari sukuk ritel dengan akad *Ijarah Sale and Lease Back*. Bank Syariah Mandiri merupakan satu-satunya bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menjadi agen penjual dari sukuk ritel dengan menggunakan

akad *ijarah*, dengan memiliki 2 kedudukan dalam transaksinya yaitu, posisi *Pertama* Bank Syariah Mandiri sebagai agen dengan penentuan keuntungan telah ditetapkan oleh Pemerintah, sesuai akad yang disepakati diawal, posisi *Kedua*, Bank sebagai *Emiten* (Penerbit) dimana bank berhak atas peraturan yang diterapkan didalamnya serta pembagian keuntungan antara investor dan nasabah terkait.

DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Pembiayaan Syariah, Direktorat Jendral Pengelolaan Pembiayaan dan Resiko, *Sukuk Negara Sebagai Instrumen Keuangan Berbasis Syariah*, Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2015.
- Djazuli, Prof. H.A. *Kaidah-kaidah Fikih*, Edisi Pertama, Jakarta: Kaharisma Putra Utama, 2006.
- Indah Yuliana, *Investasi Produk Keuangan Syariah*, Malang: UIN Maliki Press, 2010
- Iqbal, Zamir, *an Introduction to Islamic Finance*, John Willey & Son (Asia), Singapura, 2007.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*, Ed. 1, Cet. 3, Jakarta :PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah New Cordova*, Bandung, Syaamil.
- Lihat Peraturan Pemerintah No.57 tahun 2008 tentang Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia, Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang Departemen Keuangan Republik Indonesia.
- M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: PPHIMM.
- Ma'luf, Luis. *Al-Munjid fi al-Lughah wa-A'lam*. Bayrut Lebanon: Dar al-Masyriqi, 1986
- Sabiq, Sayyid. *Fiqhus Sunnah, terj. Mujahidin Muhayan*, Cet. 1, Jakarta: PT. Pena Pundi Aksara, 2009
- Sholihin, Ahmad Ifham. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Gramedia, Pustaka Utama, 2010
- Soemitro, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kenca, 2010

- Sударsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: EKONISIA, 2015
- Al-Syekh Abdullah bin Sa'id Muhammad 'Ibadi al-Hadrami: *Idhah al-Qawa'id al-Fiqhiyah*, (tt. Haramain, tt.)
- Tariq, Ali Arsalan. *Managing Financial Risks Of Sukuk Structure*, UK: A Dissertation Submitted in Partial Fulfillment Of The Requirements For The Degree Of Master Of Science At Loughborough University, 20014
- Wahid, Nazaruddin Abdul. *Sukuk Memahami dan Membedah Obligasi Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2010
- Hasil Wawancara dan Internet
- Data Investor Bank Syariah Mandiri seluruh Indonesia, (Observasi di Kantor Pusat Bank Syariah Mandiri Jakarta). 19 April 2018
- Data Penjualan Sukuk Ritel di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, diakses di Jakarta 19 April 2018
- Data yang didapat berdasarkan hasil wawancara dengan Staf RDG di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, 19 April 2018
- Hasil Observasi dan Wawancara dengan Miss Anissa Khairani, S.E. selaku Staf RDG (*Retail Deposit Group*) di Kantor Pusat PT Bank Syariah Mandiri Syariah Jakarta, 18 April 2018
- Hasil Observasi dan wawancara dengan Mr. Aldi Rahardika, M.S.E selaku *Department Head* di PT Bank Syariah Mandiri Pusat Jakarta, 19 April 2018.
- Diambil dari internet tentang Sejarah Mandiri Syariah - Sukuk Negara Ritel//www.syahriahmandiri.co.id/tentang-kami/sejarah, 22 Februari 2018