

## Implementasi Akad *Ijarah-Asset To Be Leased* pada Transaksi Sukuk Ritel di Bank Syariah Mandiri cabang Jombang

Imam Azizuddin

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Email: [imamazizuddin@uin-malang.ac.id](mailto:imamazizuddin@uin-malang.ac.id)

**Abstract** : Retail sharia bond/sukuk (sharia obligation) becomes investors' most favorable retail. It is reflected by the high demand of obligation in every implementation of emission accomplished. This research aims to know the implementation of *ijarah – asset to be leased* agreement on the retail sharia bond transaction, and the constraint faced by banks in its implementation. This research uses a descriptive qualitative approach which elaborates the result of observation on the implementation of *ijarah – asset to be leased* agreement on the retail sharia bond transaction. It is then explicated in form of narration and implementation scheme. The instruments are primary data which are collected directly from the informants and secondary data in form of literatures, product brochures, and previous researches. The result shows that the agreement used by bank in the implementation of *Ijarah – Asset to be Leased* agreement on the retail sharia bond transaction contains trading agreement (*al-bay'*) of the underlying asset. The use of *wakalah* agreement is required when the right to issue sukuk as a representative in the sukuk rental process to the underwriter. On the other hand, a *kafalah* agreement is required when the right to issue emissions provides guarantees to sukuk management agencies issued. The constraints faced by the bank in the implementation are the fact that the society is still lack of information about sukuk and the customers of retail sharia bond still has incomplete administration data.

**Keywords** : *Ijarah, Ijarah-Asset To Be Leased; Retail Sharia Bond;*

**Abstrak** : Munculnya sukuk ritel (obligasi syariah) merupakan yang paling banyak diminati oleh investor, yang tercermin dari tingginya permintaan atas obligasi dalam setiap pelaksanaan emisi yang dilakukan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad *ijarah – asset to be leased* pada transaksi sukuk ritel, serta kendala-kendala bank dalam mengimplementasi sukuk ritel. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang memaparkan hasil observasi pelaksanaan implementasi akad *ijarah – asset to be leased* pada transaksi sukuk ritel yang kemudian dijelaskan dalam bentuk narasi dan skema pelaksanaannya. Dengan instrumen berupa data primer yang diperoleh langsung oleh beberapa narasumber dan data sekunder dalam bentuk pustaka, brosur produk, dan penelitian terdahulu. Dan hasilnya, secara umum bahwa akad yang digunakan bank dalam Implementasi akad *Ijarah – Asset To Be Leased* Pada transaksi sukuk ritel juga terdapat akad jual beli (*al-bay'*) atas *underlying asset*. Penerapan akad *wakalah* dibutuhkan ketika yang berhak menerbitkan sukuk sebagai wakil dalam proses sewa sukuk kepada penjamin emisi. Disisi yang lain akad *kafalah* dibutuhkan Ketika yang berhak menerbitkan emisi memberikan jaminan kepada Lembaga pengelola sukuk yang yang diterbitkan. Untuk kendala yang dihadapi oleh bank dalam pelaksanaannya yaitu masyarakat sekitar bank yang masih belum banyak mengetahui tentang apa itu sukuk serta masih kurangnya kelengkapan data administrasi nasabah sukuk ritel.

**Kata Kunci** : *Ijarah; Ijarah-Asset To Be Leased; Sukuk Ritel*

### A. Pendahuluan

Perkembangan dunia ekonomi dewasa ini telah mengalami kemajuan yang sangat pesat, hal ini menuntut para pelakunya untuk selalu berinovasi dalam pelaksanaannya. Berbagai macam inovasi keekonomian dilakukan agar apa yang diinginkan dapat terpenuhi, tidak terkecuali dunia perbankan di Indonesia.

Sejarah mencatat perbankan syariah pertama baru lahir tahun 1991 dan beroperasi secara resmi tahun 1992. Hal ini jelas merupakan angin segar dalam sektor perbankan khususnya perbankan syariah di Indonesia. Terlebih pada saat Indonesia mengalami krisis moneter, kehadiran perbankan syariah sebagai bank yang tidak mengalami kebangkrutan mencerminkan kesuksesan perbankan syariah dalam sistem dan operasionalnya.

Melihat peluang bisnis syariah yang semakin pesat, maka semakin gencar pula inovasi yang dilakukan, salah satu inovasi yang dilakukan adalah dengan adanya berbagai macam jenis investasi syariah, seperti investasi saham syariah, reksa dana syariah, sukuk ritel obligasi syariah), dan juga investasi dinar syariah. Sukuk bisa digunakan sebagai parameter pesatnya perkembangan dari keuangan syariah, walaupun pengistilahan sukuk itu sudah tidak menjadi hal yang baru dalam sejarah perkembangan ekonomi syariah<sup>1</sup>.

Istilah Sukuk sering disebut dengan obligasi Syariah. Dalam fatwa DNS menggunakan Istilah obligasi Syariah sejatinya lebih pada mengikuti opini pasar modal konvensional. Namun keduanya sangat berbeda antara surat berharga Syariah serta surat berharga konvensional. Pada obligasi Syariah dalam penerapan sistem pengembalian menggunakan bagi hasil, *fee* dan *margin*. Sukuk adalahalnya dijelaskan dengan nama obligasi (surat berharga) berisikan kontrak pembiayaan berprinsip Syariah<sup>2</sup>.

Masyarakat Indonesia saat ini sangat mempunyai kemauan yang besar dalam investasi berupa sukuk ritel yang mulai berkembang. Keinginan masyarakat ini bisa sangat dipengaruhi dari beberapa aspek, sehingga dalam penerbitan sukuk mengalami kenaikan jumlah sangat pesat. Pertama, perusahaan yang menggunakan manfaat dari sukuk ini sangat banyak jumlahnya, karena bisa dibilang sukuk dipasar modal Syariah menjadi alternatif sumber pembiayaan. Kedua, pemodal (investor) sudah tidak lagi harus menggunakan dana yang besar dalam melakukan investasi, karena dengan sukuk ini sangat membantu atas kemampuan para investor dalam menanamkan investasi syariah. dan ketiga pasar modal di Indonesia yang mengalami kondisi perkembangan yang lumayan kondusif serta mempunyai prospek yang cerah.

Umumnya perbankan syariah sebagai agen antara pemerintah sebagai emiten dan masyarakat sebagai pemegang sukuk ritel menerapkan berbagai macam akad dalam transaksi sukuk, seperti surat berharga syariah *mudharabah*, surat berharga syariah *murabahah*, surat berharga syariah *musarakah*, surat berharga syariah *salam*, surat berharga syariah *istishna'*, dan surat berharga syariah *ijarah*. akan tetapi saat ini baru terdapat dua jenis sukuk yang digunakan di Indonesia yaitu obligasi syariah *mudharabah* dan obligasi syariah *ijarah*<sup>3</sup>. Sedangkan pada akad *ijarah* pun masih dibagi kedalam beberapa sub bab tertentu seperti *ijarah – lease and back* dan *ijarah – asset to be leased*.

Keberhasilan yang telah dicapai perbankan syariah bisa dibilang hasil dari upaya bank syariah sejak tahun 1992 dan selalu terus dikembangkan ditahun berikutnya. Bank syariah ialah bank yang dalam menjalankan kegiatan perbankan berasaskan pada hukum islam. Semua kegiatan yang dijalankan selaras dengan Al-Qur'an dan Al-Hadist, khususnya yang berhubungan dengan tata cara bermuamalah secara islam<sup>4</sup>. Alasan dilakukan Penelitian di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jombang dikarenakan Bank Syariah Mandiri merupakan bank Syariah yang menjadi mitra distribusi ritel sukuk terbaik tahun 2019. Dengan begitu peneliti dapat mengetahui bagaimana implementasi *ijarah* yang ada di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Jombang bisa menjadi penopang keberhasilan dalam memperoleh penghargaan sesuai prinsip syariah<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Al-Tijary Jurnal et al., "Peran Sukuk Negara Dalam Pembiayaan Infrastruktur," *core.ac.uk* 2, no. 2 (2017): 155–176.

<sup>2</sup> Iyah Faniyah, *Kepastian Hukum Sukuk Negara Sebagai Instrumen Investasi Di Indonesia*, ed. Laurensius Arliman Simbolon, pertama. (Sleman: Deepublish, 2018): 47.

<sup>3</sup> Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Prenada Media, 2017): 85.

<sup>4</sup> Malayu S.P Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Bumi Aksara, 2009): 125.

<sup>5</sup> Mandiri Syariah, "Sukuk Negara Retail."

Untuk memberikan penguatan terhadap penelitian yang akan penulis lakukan, perlu kiranya membangun konsep dengan hasil penelitian – penelitian yang sudah pernah dilakukan untuk mendukung dan memperkuat penelitian ini. Penelitian tersebut merupakan hasil dari Faizul Rahman, Ardi Paminto, Maryam Nadir (2016)<sup>6</sup> yang berjudul “Pengaruh Harga Sukuk Negara Ritel Seri 005, Tingkat Inflasi, dan BI Rate terhadap Tingkat Permintaan Sukuk Negara Ritel Seri 005”. Penelitian kuantitatif ini menggunakan populasi sukuk negara ritel seri 005 dengan sampel data dari harga pasar dan volume penjualan bulanan dari sukuk negara ritel seri 005 untuk periode Maret 2013 sampai dengan Pebruari 2016. Skripsi oleh Syfa Hanifah Intisar (2017)<sup>7</sup> Pelaksanaan Akad Ijarah *Asset To Be Leased* Surat Berharga Syariah Negara Ritel (Seri SR-008), berdasarkan pada penelitian ini bahwa Sukuk tidak bisa dikategorikan sebagai utang piutang yang membawa kita pada bunga (riba) seperti obligasi yang selama ini dikenal dalam keuangan konvensional. Beberapa prinsip pokok dalam transaksi ini antara lain berupa penekanan pada perjanjian yang adil, anjuran atas sistem bagi hasil atau profit sharing, serta larangan terhadap riba, gharar dan maysir. Hasil penelitian Rudi Bambang Trisilo (2014) Penerapan Akad Pada Obligasi Syariah Dan Sukuk Negara (Surat Berharga Syariah Negara / SBSN) dengan hasil penelitian adanya underlying asset mempunyai fungsi terhadap kegiatan pertukaran riil yang menjadi dasar pencetakan SBSN, dan menjadi sebagian aspek pembeda diantara pencetakan surat utang dengan sukuk<sup>8</sup>. Penelitian oleh Melati Anjaswati (2016) yang berjudul tinjauan fiqih terhadap pelaksanaan sukuk negara ijarah sale and lease back di pasar modal syariah Indonesia, dengan hasil penerapan akad *Sales and Lease Back* sudah sesuai dengan akad ijarah (sewa) pada aturan Syariah Islam dalam rukun dan syarat yang berlaku, rukun dan syarat itu di antaranya: *Al-muta'qidain* (dua pihak yang berakad). Imbalan/sewa/nominal, Manfaat serta Shighot, Ijab dan Qabul<sup>9</sup>.

Secara umum, hal yang membedakan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan disusun dilaksanakan yaitu pada tujuan dan sasaran penelitian. Pada penelitian ini penyusun meneliti tentang akad ijarah - *asset to be leased* tetapi masih mempunyai kolerasi dengan ijarah - *lease and back*, serta penerapan bank dalam penggunaan akad tersebut, sehingga dapat menjawab beberapa rumusan masalah yang tersusun pada pembahasan sebelumnya.

Merujuk pada keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam – LK) Nomor KEP-181/BL/2009, Sukuk diartikan sebagai efek syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian penyertaan yang tidak terpisahkan atau tidak terbagi atas : (1) kepemilikan asset berwujud tertentu, (2) nilai manfaat dan jasa atas asset proyek tertentu atau aktivitas investasi tertentu, atau (3) kepemilikan atas asset proyek tertentu atau aktivitas investasi tertentu<sup>10</sup>.

Secara bahasa Arab penyebutan ijarah (sewa) adalah pengambilan atau pemanfaatan terhadap benda. Semua ulama bersepakat hukum menyewakan barang diperbolehkan,

---

<sup>6</sup> Faizul Rahman, Ardi Paminto, and Maryam Nadir, “Pengaruh Harga Sukuk Negara Ritel Seri SR-005, Tingkat Inflasi Dan BI RATE Terhadap Tingkat Permintaan Sukuk Negara Ritel Seri SR-005,” *Jurnal Manajemen* 8, no. 1 (2016): 19–29.

<sup>7</sup> SH Intisar, *Pelaksanaan Akad Ijarah Asset to Be Leased Surat Berharga Syariah Negara Ritel (Seri SR-008)*, 2017.

<sup>8</sup> Rudi Bambang Trisilo, “Penerapan Akad Pada Obligasi Syariah Dan Sukuk Negara (Surat Berharga Syariah Negara / SBSN),” *Ekonomi dan Hukum Islam* 4, no. 1 (2014): 18–38.

<sup>9</sup> Melati Anjaswati et al., “Jurnal Fiqih Transaksi Keuangan Kontemporer” 1, no. 1 (2016): 1–29.

<sup>10</sup> Fatwa DSN-MUI, *Nomor: 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang Ijarah – Asset To Be Leased* (Jakarta, 2010).

kemudian akadnya diikrarkan oleh kedua pihak. Kalau akad sudah dianggap sah secara syariat maka dari kedua belah pihak tidak boleh ada yang membatalkan akad tersebut, walaupun adanya suatu uzur yang dialami, terkecuali kalau ada sesuatu yang memang harus membatalkan akad. Kegiatan ijarah (sewa) didasarkan atas adanya beralihnya manfaat atas barang (hak guna), akan tetapi bukan beralih secara hak milik (kepemilikan). Jadi secara pokok ijarah tidak jauh beda dengan pokok dari jual beli, hanya saja yang membedakan terletak di objek transaksinya<sup>11</sup>.

Definisi dasar daripada *ijarah* (sewa) adalah sebagai hak untuk bisa mengambil manfaat atas barang atau jasa tertentu setelah mencapai kesepakatan pembayaran. Dasar lain mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.9/DSNMUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah* (sewa), *ijarah* adalah kontrak (akad) memindahkan kemanfaatan atas barang atau jasa dengan kurung waktu yang disepakati setelah melalui harga sewa, tanpa memindahkan hak kepemilikan atas barang tersebut<sup>12</sup>.

Beberapa dasar dari Al Qur'an maupun Hadits yang menjelaskan hukum dari pada diperbolehkannya menjalankan praktik ijarah (sewa) seperti pada QS. Al Qashash: 26

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجِرْتَهُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".<sup>13</sup>

QS. Al Zukhruf: 32

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ نَحْنُ قَسَمًا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتِهِمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.<sup>14</sup>

QS. At Thalaq: 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۖ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلًا فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأَتَمُّوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فِى صُرُوعِهِمْ فَلَهُ آخِرَىٰ ﴿٦﴾

Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.<sup>15</sup>

Berdasarkan penjelasan fatwa AAOIFI yang pernah dikeluarkan memberikan perincian dari sudut pandang obyek akad, ada berbagai macam jenis akad yang bisa diterapkan. yaitu

<sup>11</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).

<sup>12</sup> Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), "Fatwa DSN Tentang Pembiayaan Ijarah," *Himpunan Fatwa DSN MUI* (2000): 4.

<sup>13</sup> Departemen Agama R. I., *Al-Qur'an Dan Terjemahnya* (Bandung: J-Art, 2005). H. 156

<sup>14</sup> Departemen Agama R. I., *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. H. 273

<sup>15</sup> Ibid. h. 139

antara lain : *Ijarah, Murabahah Salam, Istishna', Musyarakah, Mudharabah, Wakalah, Muzara'ah, Musaqah* <sup>16</sup>.

Sukuk ijarah merupakan sukuk yang dalam hal fleksibilitasnya mempunyai tingkat yang cukup tinggi. Proses pengambilan manfaat oleh penyewa dalam sewa ijarah tidak sama sekali berkaitan dengan pembayaran dari sewa ijarah itu sendiri. Maksud sewa ijarah mempunyai tingkat fleksibilitas ini adalah pihak dari penerbit dan para investor dapat menyesuaikan tujuan yang berbeda dengan mengubah bentuk-bentuk yang berbeda dari tingkat kontrak dan sukuk. <sup>17</sup>

Tujuan dari penelitian ini pertama Untuk mengetahui pengimplementasian sukuk ritel menggunakan akad ijarah – *asset to be leased*. Kedua untuk mengetahui apa saja kendala yang dialami oleh pihak bank dalam mengimplementasikan produk sukuk ritel.

## B. Metode Penelitian

Penulisan artikel ini bersifat deskriptif dan menerapkan *content analysis*. Berbagai pertimbangan kenapa penulis menerapkan metode tersebut karena dalam karya ini penulis berupaya membuat landasan teori sebagai dasar berfikir agar penulisan ini focus sesuai dengan kondisi kenyataan yang terjadi di lokasi dengan mempertimbangkan pada penelitian-penelitian terdahulu supaya dapat memberikan acuan dalam menentukan dasar awal melakukan penelitian dan sebagai bahan pertimbangan dari hasil penelitian. Oleh karena itu memaparkan hasil observasi pelaksanaan bahasan penelitian kemudian dijelaskan dalam bentuk narasi dan skema pelaksanaannya. Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Syariah Mandiri cabang Jombang, tepatnya di Ruko Cempaka Mas Blok A8-9 Jl. Soekarno Hatta No.1 Jombang.

Menurut Hamidi, penelitian kualitatif adalah penyajian data dalam bentuk uraian kalimat, paparan yang mendalam atau detail hasil wawancara dan observasi yang diperoleh dari responden. pandangan penelitian yang mengemukakan hal seperti ini biasa dibidang dengan sebutan pandangan perspektif deskriptif, yakni data yang ditampilkan dengan menguraikan secara deskriptif. Sedangkan penjabaran mengenai pendekatan dan perspektif penelitian ini berupa deskripsi, uraian detail, cerita rinci oleh para informan penelitian <sup>18</sup>.

Sedangkan pendapat dari Arikunto yang dinamakan dengan penelitian deskriptif adalah penelitian dengan bertujuan untuk menghimpun segala informasi tentang kondisi yang ada, yakni kondisi menuntut seadanya pada saat penelitian dilangsungkan. Adanya penelitian deskriptif ini bertujuan untuk membuat uraian secara detail, gambaran yang disajikan dengan sistematis, data yang paling terbaru, dan sesuai dengan kondisi fakta yang ada, sifat serta keterkaitan fenomena yang ada. <sup>19</sup>.

## C. Hasil dan Pembahasan

### Implementasi Akad Ijarah – Asset To Be Leased

Bank di Indoensia yang bergerak pada kegiatan perbankan Syariah dengan menjadi agen Penjual di Pasar Perdana dikuasai Bank Syariah Mandiri, dimana dia menawarkan produk Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) yang dikenal dengan sukuk negara ritel. Sukuk

<sup>16</sup> AAOIFI, *Statement on the Purpose and Calculation of the Capital Adequacy*, Manama, Bahrain: Accounting and Auditing Organization for Islamic Utions, 2003.

<sup>17</sup> muhammad Ardi, "Pengaruh Sukuk terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia," *Iqtishaduna* 9, no. 1 (2018): 1–16.

<sup>18</sup> Hamidi, *Penelitian Kualitatif Pendekatan Praktis Penulisan Proposal Dan Laporan Penelitian* (Malang: UMM Press, 2010): 58.

<sup>19</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006): 150.

menurut AAOIFI 2003 No.17 merupakan sertifikat yang menempatkan kegunaan hak milik dengan nilai sama sebagai shares and right dalam asset tetap (tangible assets), manfaat (usufructs), dan pengkhidmatan (service) atau suatu kewajaran dari proyek atau investasi tertentu. Banyak yang mempersamakan antara sukuk dengan surat obligasi (bond) dan bahkan produk-produk pasar modal konvensional lainnya, walaupun produknya agak berbeda dengan sifatnya.

Bank Syariah mandiri berkembang sebagai bank yang berhasil kolaborasi antara prinsip dari usaha dengan memadukan nilai-nilai keagamaan yang mendasari dalam operasional kegiatannya. Keserasisan keduanya inilah yang sangat berpengaruh terhadap BSM dengan menjadi keunggulan dalam berkiprah sebagai perbankan Syariah. Selain itu juga BSM tampil Bersama dalam menuju pembangunan perekonomian Indonesia menjadi lebih baik.

Penerapan akad *Ijarah – Asset To Be Leased* yang diterapkan Bank Syariah Mandiri untuk sukuk ritel dengan menggunakan akad *Ijarah – Asset To Be Leased* yakni akad persewaan antara emiten (pemerintah) dengan para investor (nasabah) dengan syarat bahwa *Underlying Assets* digunakan sebagai agunan (jaminan) tidak boleh dijadikan barang untuk jual beli oleh investor, dan kalo sudah melewati waktu jatuh tempo harus dijual kembali.

Sebenarnya dalam hal ini bisa dilihat bahwa akad yang digunakan merupakan kombinasi dari dua akad, yakni akad sewa (ijarah) dan jual beli (al-bay’). Dalam hubungannya dengan akad jual beli (al-bay’) disebut jual beli bersyarat (Bay’ Wafa’) artinya adalah investor berhak untuk memanfaatkan barang itu, akan tetapi hanya kepada emiten barang tersebut bisa dijual tidak bisa dijual kepada orang lain, dan emiten juga berkewajiban untuk membayar kembali lunas harga jual semula kepada investor, dan kewajiban investor untuk menjualnya kembali kepada emiten pada masa sudah jatuh tempo. Hal ini juga diterapkan oleh BSM dalam mengimplementasikan akad *Ijarah – Asset To Be Leased* terhadap transaksi sukuk ritel yang dijalankannya.

Pemerintah menetapkan Bank Syariah Mandiri sebagai Agen Penjual Sukuk Negara Ritel. Bank Syariah Mandiri menawarkan bermacam-macam produk Sukuk Negara Ritel seperti pada berikut :

**Tabel 1. Produk Sukuk Negara Ritel**

Sukuk Negara Ritel Seri SR-011	SBSN tanpa warkat (scriptless)
Akad	<i>Ijarah - Asset To Be Leased</i>
<i>Underlying Asset</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyek dalam APBN tahun 2019</li> <li>Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah dan/atau bangunan</li> </ul> Menteri Keuangan menetapkan rincian Proyek dan BMN yang akan digunakan sebagai Aset SBSN dalam rangka penerbitan Sukuk Negara Ritel seri SR-011
<i>Issuer</i>	Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia
Investor	Individu Warga Negara Indonesia (WNI) yang telah memiliki rekening di Mandiri Syariah
Nilai Nominal Per Unit	Rp1 juta
Nilai Nominal Pemesanan pembelian	Rp1 juta (1 unit) dan kelipatan Rp1 juta serta batas maksimum sebesar Rp3 miliar
Tenor	3 tahun
<i>Tradability</i>	Tradable, dengan holding period selama 2 (dua) periode kupon terhitung mulai tanggal 28 Maret 2019 sampai dengan 10 Juni 2019
Kupon	<ul style="list-style-type: none"> <li>8,05% p.a.</li> </ul> Pembayaran kupon dilakukan secara periodik setiap bulan pada tanggal 10 (sepuluh). Apabila tanggal 10 (sepuluh) jatuh pada hari libur maka akan dibayarkan pada hari kerja berikutnya.
Masa Penawaran	Mandiri Syariah hanya melayani pemesanan pembelian dari tanggal <b>1 Maret s.d. 19 Maret 2019</b> , mulai jam <b>08.00 WIB s.d. 13.00 WIB</b> . Khusus tanggal <b>19 Maret 2019</b> , Mandiri Syariah melayani mulai jam <b>08.00 WIB s.d. 11.00 WIB</b>
Tanggal Penerbitan	28 Maret 2019
Tanggal jatuh Tempo	10 Maret 2022

Tanggal Penjatahan	26 Maret 2019
Tanggal Setelmen	28 Maret 2019
Tanggal Pencatatan di Bursa	29 Maret 2019
Nominal Pelunasan	At par (100%), bullet payment
Agen Pembayar	Bank Indonesia
Subregistry	Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) melalui Partisipan/Nasabah Subregistry: Kustodian Bank Bukopin
<b>Pasar Perdana:</b>	
Biaya	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya Materai untuk Pernyataan dan Kuasa dan Pembukaan Rekening Surat Berharga di Kustodian Bank Bukopin</li> <li>2. Biaya penyimpanan Efek di Kustodian Bank Bukopin sebesar 0.025% p.a minimum Rp5.000/bulan ditambah Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Biaya penyimpanan Efek dibayarkan setiap bulan dengan pemotongan secara langsung dari Imbalan/Kupon SR-011 yang diterima nasabah.</li> </ol> <p><b>Biaya Dana Perlindungan Pemodal yang dibayarkan hanya 1 (satu) kali dalam setahun dengan masa perlindungan 1 (satu) tahun.</b> Biaya Dana Perlindungan Pemodal dikenakan sebesar perkalian Faktor Resiko dengan 0,001% dari rata-rata bulanan total SR-011 nasabah pada tahun sebelumnya. <b>Biaya Dana Perlindungan Pemodal dibayarkan oleh nasabah dengan memotong penerimaan kupon SR-011 pada bulan Februari setiap tahunnya sampai dengan jatuh tempo.</b></p>
Pajak	Pajak Kupon sebesar 15% (PPh Final)
<b>Pasar Sekunder</b>	
<b>1. Nasabah Beli</b>	
Biaya	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya Transaksi Rp25.000 per transaksi.</li> <li>2. Bea Meterai untuk Surat Pernyataan dan Kuasa Pembukaan Rekening Efek di Bank Kustodian.</li> </ol> <p>Biaya Kupon Berjalan (<i>accrued return</i>).</p>
Pajak	-
<b>2. Nasabah Jual</b>	
Biaya	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biaya Transaksi Rp25.000 per transaksi. Apabila nasabah ingin memindahkan dananya ke Rekening Efek pada Bank Kustodian dan/atau Sekuritas lain di luar Kustodian Bank Bukopin (<i>against</i></li> </ol>
<p><i>payment</i>) maka dikenakan tambahan biaya Rp25.000,- per transaksi. Biaya penyimpanan Efek di Kustodian Bank Bukopin sebesar 0.025% p.a minimum Rp5.000 ditambah Pajak Pertambahan Nilai (PPN), apabila nasabah menjual keseluruhan SR-011.</p>	
Pajak	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apabila dijual pada harga premium, maka dikenakan pajak capital gain dan kupon berjalan (<i>accrued return</i>) masing-masing sebesar 15% (PPh Non Final).</li> <li>2. Apabila dijual pada harga par, maka dikenakan pajak kupon berjalan (<i>accrued return</i>) sebesar 15% (PPh Non Final).</li> <li>3. Apabila dijual pada harga discount, maka dikenakan pajak atas selisih antara kupon berjalan (<i>accrued return</i>) dan total capital loss sebesar 15% (PPh Non Final).</li> </ol> <p>Pajak tersebut diperhitungkan pada SPT Tahunan.</p>

Sumber: BSM Cabang Jombang

Setelah penunjukan BSM sebagai agen penjualan sukuk dikalangan investor, BSM memulai melakukan mekanisme dalam bertransaksi sukuk, sebagaimana tahapan berikut yang didapat dari BSM Cabang Jombang:

- 1) Nasabah Mengisi Form Aplikasi Pemesanan Sukuk Negara Ritel
- 2) Memeriksa Kelengkapan data Formulir nasabah
- 3) Melakukan Pembayaran ke Teller (setor dana ke rekening nasabah).
- 4) Memblokir dana nasabah sebesar nilai pembelian SR-011 di-iBSM dan memastikan rekening nasabah tidak dapat digunakan untuk fasilitas *autodebet*, *autopayment* maupun *autosave*.
- 5) Input data nasabah pada AS/400 dan lakukan *approval input* oleh OM.
- 6) Mengirim secara harian ke OPD-KP (jika ada transaksi pemesanan) berupa 2 bundel dokumen untuk setiap nasabah.

Setelah nasabah selesai dalam pembukaan rekening dalam pemesanan sukuk negara, selanjutnya pihak BSM melanjutkan pemesanan tersebut dalam pelimpahan dana dengan Langkah;

- 1) Kantor pusat akan melakukan pembukaan blokir dana nasabah dan langsung masuk ke Rekening Perantara Pembelian Sukuk Ritel Cabang (IDR145020015XXXX).
- 2) Cabang melakukan rekonsiliasi dana pada Rekening Perantara Pembelian Sukuk tersebut dengan data penjabatan di *Modul Sukuk AS400*.
- 3) Jika sudah benar, Cabang mengirimkan dana secara *bulk ke* Rekening Perantara Pembelian Sukuk Ritel KP (IDR1450200150001)

Proses setelah pelimpahan dana ke perantara selesai, kantor cabang menyampaikan bukti dalam pembelian sukuk kepada nasabah.

- 1) Mengirim Konfirmasi Pembelian Sukuk Negara Ritel Nasabah.
- 2) Menerima Konfirmasi Sukuk Negara Ritel untuk diserahkan ke CS.
- 3) *Copy* Konfirmasi Pembelian Sukuk Negara Ritel dan berikan ke nasabah. Pembelian min. Rp100 juta dikirim langsung ke nasabah. Pembelian di bawah Rp100 juta, nasabah mengambil ke Cabang BSM.
- 4) Menandatangani Buku administrasi serah terima Konfirmasi Pembelian Sukuk Negara Ritel Nasabah.

Mengenai imbalan pembelian sukuk, tahapan sebagai berikut;

- 1) Setiap bulan Kantor Pusat menerima data imbalan/kupon dari Bank dan memeriksa kebenaran isi data lampiran pembayaran kupon terhadap Data Investor di AS/400.
- 2) Melakukan *posting* ke rekening-rekening investor untuk pembayaran kupon dengan menggunakan sistem transfer *one to many*.
- 3) Nasabah menerima dana kupon pada rekening pembayaran kupon nasabah.

Setelah semua tahapan selesai dilakukan, tinggal bagaimana kalau terjadi pembayaran pokok pada saat jatuh tempo;

- 1) Kantor Pusat menerima data pembayaran nominal (pokok) dari Bank Kustodi dan memeriksa kebenaran isi data lampiran pembayaran terhadap Data Investor di *Modul Sukuk*.
- 2) Melakukan *posting* ke rekening-rekening investor untuk pembayaran nominal pokok dengan menggunakan sistem transfer *one to many*.
- 3) Nasabah menerima dana pokok Sukuk Negara Ritel pada rekening pembayaran kupon/pokok Sukuk Negara Ritel nasabah.

Dalam transaksi Sukuk Ritel tidak hanya menggunakan akad ijarah saja, terdapat akad *kafalah dan wakalah*. akad *kafalah* dikeluarkan pada saat pengeluaran surat emisi digunakan jaminan terhadap unit sukuk yang dikeluarkan. Sedangkan Akad *wakalah* dimaksudkan pada saat pengeluaran sukuk sebagai wakil dari proses penyewaan sukuk kepada penjamin emisi.

Hal yang tidak kalah penting dalam transaksi sukuk ritel adalah adanya *Underlying Asset* (aset penjamin) mengapa demikian, karena yang membuat beda antara sukuk dengan obligasi konvensional. Pada obligasi konvensional, obligasi digunakan untuk instrumen hutang piutang dengan hasil yang samar-samar menyerupai riba (bunga) dimana Syariah Islam tidak memperbolehkan praktik seperti itu. Lain halnya dengan obligasi, sukuk bukan efek berdasar hutang tetapi berdasar pada keikutsertaan kepemilikan sementara. Kegiatan yang terjalin antara investor dengan Lembaga yang mengeluarkan sukuk bukan bebas pada pinjam meminjam tetapi investor mengikutkan modalnya terhadap kepemilikan aset yang dibiayai oleh sukuk sebagai wakil aset yang wujud dan jelas dalam kegiatan ekonomi dan jasa. Sukuk memakai kontrak (akad) *ijarah* (sewa) yakni pemindahan kembali kepemilikan atas manfaat aset tersebut kepada pemilik aset tetap dikuasai berdasarkan *purchase and sale undertaking agreement* (janji untuk membeli)<sup>20</sup>.

Adapun beberapa kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan produk investasi jasa sukuk ritel:

- a. Masih minimnya pengetahuan masyarakat mengenai apa itu sukuk.

Sukuk merupakan hal yang masih terdengar asing dalam kalangan masyarakat sekitar bank, sehingga untuk bisa mendapat kepercayaan nasabah baru untuk berinvestasi di bidang ini, bank cukup mengalami kesulitan. Permasalahan ini dapat diatasi dengan pendekatan yang lebih intensif kepada nasabah, hal yang dilakukan oleh BSM adalah dengan menerapkan Sales KIT yakni promosi lisan yang dilakukan oleh customer service di sela akhir pelayanan terhadap nasabah.

- b. Kelengkapan Data Administrasi

Kelengkapan data administrasi yang merupakan syarat-syarat dalam pengajuan proses sukuk ritel masih minim, masyarakat yang awalnya memang belum banyak paham dan ingin menjadi nasabah sukuk terkadang tidak mau banyak direpotkan dengan segala macam persyaratan-persyaratan yang diajukan bank. Permasalahan ini dapat diatasi dengan memberikan pengertian yang baik kepada nasabah, bahwa persyaratan-persyaratan yang dicantumkan akan berkaitan dengan keabsahan serta kelegalan transaksi sukuk ritel.

- c. Tenggang waktu yang terbatas.

Tenggang waktu pendaftaran calon nasabah sukuk ritel adalah satu bulan. Dan waktu yang biasa diberikan adalah satu bulan. Dengan tenggang waktu yang terbatas untuk menarik nasabah pemerintah diharapkan melakukan promosi yang lebih intensif melalui iklan, brosur, internet, dan juga kerjasama antara kantor cabang, maupun kantor cabang pembantu yang lain.

#### D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dideskripsikan, dapat ditarik kesimpulan bahwa implementasi akad *Ijarah – Asset To Be Leased* Pada transaksi sukuk ritel juga terdapat akad jual beli (*al-bay'*) atas *underlying asset*, serta penggunaan akad *kafalah*

---

<sup>20</sup> Khusna Khanifa Nurma, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Sukuk Ritel Menggunakan Sistem Akad Ijarah Serta Relevansinya Dengan Perlindungan Investor* (Semarang, 2012).

dikeluarkan pada saat pengeluaran surat emisi digunakan jaminan terhadap unit sukuk yang dikeluarkan. Sedangkan Akad *wakalah* dimaksudkan pada saat pengeluaran sukuk sebagai wakil dari proses penyewaan sukuk kepada penjamin emisi.

Kendala-kendala yang dihadapi implementasi sukuk ritel yakni , a). Masyarakat sekitar bank yang masih banyak belum mengetahui tentang apa itu sukuk ritel, b). Kurangnya kesadaran nasabah akan kelengkapan data administrasi sukuk ritel, c). Serta, batas tenggang waktu sukuk ritel. Akan tetapi selama ditangani dengan baik tidak akan menghambat perluasan dan peningkatan transaksi sukuk ritel. Hal ini juga tidak lepas dari usaha SDI secara maksimal.

### Daftar Pustaka

- AAOIFI. *Statement on the Purpose and Calculation of the Capital Adequacy*, Manama, Bahrain: Accounting and Auditing Organization for Islamic Utions, 2003.
- Anjaswati, Melati, Tuti Suryani, Program Studi, Perbankan Syariah, Ijarah Sale, and Lease Back. "Jurnal Fiqih Transaksi Keuangan Kontemporer" 1, no. 1 (2016): 1–29.
- Ardi, Muhammad. "Pengaruh Sukuk terhadap Pertumbuhan Ekonomi Indonesia." *Iqtishaduna* 9, no. 1 (2018): 1–16.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Departemen Agama R. I. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: J-Art, 2005.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). "Fatwa DSN Tentang Pembiayaan Ijarah." *Himpunan Fatwa DSN MUI* (2000): 4.
- Faniyah, Iyah. *Kepastian Hukum Sukuk Negara Sebagai Instrumen Investasi Di Indonesia*. Edited by Laurensius Arliman Simbolon. Pertama. Sleman: Deepublish, 2018.
- Fatwa DSN-MUI. *Nomor: 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang Ijarah – Asset To Be Leased*. Jakarta, 2010.
- Hamidi. *Penelitian Kualitatif Pendekatan Praktis Penulisan Proposal Dan Laporan Penelitian*. Malang: UMM Press, 2010.
- Hasibuan, Malayu S.P. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara, 2009.
- Intisar, SH. *Pelaksanaan Akad Ijarah Asset to Be Leased Surat Berharga Syariah Negara Ritel (Seri SR-008)*, 2017.
- Jurnal, Al-Tijary, Ekonomi Dan, Bisnis Islam, Angrum Pratiwi, Fakultas Ekonomi, Dan Bisnis, Islam Samarinda, Dedy Mainata, Rizky Suci, and Ramadayanti Fakultas Ekonomi. "Peran Sukuk Negara Dalam Pembiayaan Infrastruktur." *core.ac.uk* 2, no. 2 (2017): 155–176.
- Madiri Syariah. "Sukuk Negara Retail."
- Nurma, Khusna Khanifa. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Sukuk Ritel Menggunakan Sistem Akad Ijarah Serta Relevansinya Dengan Perlindungan Investor*. Semarang, 2012.
- Rahman, Faizul, Ardi Paminto, and Maryam Nadir. "Pengaruh Harga Sukuk Negara Ritel Seri SR-005, Tingkat Inflasi Dan BI RATE Terhadap Tingkat Permintaan Sukuk Negara Ritel Seri SR-005." *Jurnal Manajemen* 8, no. 1 (2016): 19–29.
- RI, Departemen Agama. *Al-Quran Dan Terjemahnya*. Jakarta: Gema Insani press, 2003.
- Soemitra, Andri. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Prenada Media, 2017.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.

Trisilo, Rudi Bambang. “Penerapan Akad Pada Obligasi Syariah dan Sukuk Negara (Surat Berharga Syariah Negara / SBSN).” *Ekonomi dan Hukum Islam* 4, no. 1 (2014): 18–38.