PENERAPAN
SUKUK
DI PERBANKAN SYARIAH

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2002 Tentang
Hak Cipta
Lingkup Hak Cipta

1. Hak Cipta merupakan hak eksklusif bagi Pencipta atau Pemegang Hak Cipta untuk mengumumkan atau memperbanyak Ciptaannya, yang timbul secara otomatis setelah suatu ciptaan dilahirkan tanpa mengurangi pembatasan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Pidana
Pasal 72

1. Barangsiapa dengan sengaja atau tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana dengan pidana penjara masing-masing paling singkat 1(satu) bulan dan/atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
2. Barangsiapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu Ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 tahun dan/atau denda paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Dr. Hj. Nurlen Afriza, M.Ag.

PENERAPAN SUKUK DI PERBANKAN SYARIAH

GENTA
PUBLISHING

PENERAPAN SUKUK DI PERBANKAN SYARIAH

© Nurlen Afriza

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang
All Rights Reserved

Cetakan Pertama, Januari 2021

Editor : Dr. Gazali
Penata Letak : Amiza Ahmad
Perancang Sampul : Mugi 'Pengky'
Pracetak : Alif & Eky
Supervisi : Nasrullah Ompu Bana

GENTA
PUBLISHING

Perum Pring Mayang Regency 2 Kav. 4
Jl. Rajawali Gedongan Baru
Banguntapan, Bantul-Yogyakarta-INDONESIA
Telp. (0274) 451654
E-mail: redaksigenta@yahoo.com
WA: 0812 3781 8611
Anggota IKAPI

PENERAPAN SUKUK DI PERBANKAN SYARIAH

Yogyakarta: GENTA Publishing 2021
viii+ 162 hlm.: 15,5 X 23 cm

ISBN: 9786020757735

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT atas semua limpahan rahmat, hidayah dan inayah-Nya kepada kita semua. Salawat dan salam dihaturkan kepada junjungan Nabi Muhammad Rasulullah SAW yang telah memberi contoh dan talaudan bagi kebaikan dan kedamaian umat manusia di penjuru dunia.

Kami menyadari sepenuhnya, penulisan buku yang dikonversi dari disertasi ini tidak mungkin dapat diwujudkan tanpa kekuatan yang diteteskan dari kehendak-Nya. Kami pun sadar dengan segala keterbatasan yang melekat pada setiap insan, untuk itu dihaturkan terima kasih yang tulus dan sedalam-dalamnya kepada para guru bidang akademis yang dihormati: Dr. H. Eka Putra Wirman, M.A. (selaku Rektor), Prof. Dr. H. Awis Karni, M.Ag. (selaku Direktur Pascasarjana) dan, Dr. Zainal Azwar, M.Ag. (selaku Ketua Program Studi Hukum Islam pada Program Doktor Pascasarjana) Universitas Islam Negeri (UIN) Imam Bonjol Padang, yang telah memberi kesempatan dan wawasan pengetahuan serta pemikiran hukum dalam penyelesaian disertasi dan penulisan buku ini. Tidak lupa juga diucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada; Prof. Dr. Yaswirman, M.A., dan, Dr. Rozalinda, M.Ag. (selaku Dosen Pembimbing) yang telah menyediakan waktu serta memberikan arahan dan masukan guna penyelesaian disertasi sebagai syarat dalam memperoleh gelar doktor di bidang Hukum Islam.

Terima kasih juga diucapkan kepada semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu secara moral maupun institusional selama menempuh pendidikan pada program S-3 maupun dalam proses penelitian dan penyelesaian penulisan buku ini. Terutama sekali kepada rekan-rekan seprofesi serta staf pimpinan dan karyawan di Pengadilan Agama Padang, yang telah memberikan dukungan dan motivasi sehingga buku ini dapat terujud di hadapan pembaca sekalian.

Melalui kesempatan ini, tiada kata yang sanggup mewakili terima kasih kepada yarhamullah (alm) kedua orang tua tercinta, ibunda Hj. Saribulan dan ayahanda H. M. Nur Husein, yang telah mencurahkan segala daya dan

upayanya untuk mendidik dan membesarkan putra-putrinya. Semoga Allah SWT ridho untuk mencurahkan rahmat dan ampunan bagi beliau berdua. Terima kasih juga kepada suami tersayang, Dr. H. Yulius Mas'ud, M.Ag. yang telah setia mendampingi dan memberi semangat tiada henti dalam proses penulisan buku ini. Terima kasih dan doa sepenuhnya kepada ananda terkasih; Afdhilah Balqis, S.Ag, M.Sy., Amanda Mardatillah, S.Pd., Ibadur Rahman, S.H. dan, Abdur Rahim Asy'ari, S.Pd., serta dinda dr. Aulia Eka Sari dan Iin Prima, M.Keb., yang senantiasa khusuk memberi kesejukan jiwa bagi kami berdua. Semoga kalian menjadi anak-anak yang saleh dan berguna bagi agama, nusa dan bangsa. Terima kasih juga kepada adinda Dr. Imran Rusyadi yang telah banyak mensupport hingga terbitnya penulisan buku ini.

Terima kasih juga kepada sahabat dan teman-teman yang membantu dalam melaksanakan penelitian sehingga kajian dan bahasan masalah dalam buku ini dapat terselesaikan. Secara khusus kami juga mengucapkan terima kasih kepada Genta Publishing yang telah menerbitkan buku ini. Semoga kehadiran buku yang sederhana ini dapat membiaskan manfaat bagi pembaca pada umumnya. Khususnya dapat memberi manfaat dalam pengembangan Hukum Islam ke depan, khususnya di bidang ekonomi dan bisnis Islam. Kami pun berharap buku ini bisa menjadi bacaan bagi generasi muda muslim yang sangat dibutuhkan partisipasinya dalam pembangunan bangsa.

Namun pastilah, tiada gading yang tidak retak. Untuk itu kami sangat berharap kepada para pembaca sudilah kiranya memberi kritik, saran dan masukan kontruktif demi kebaikan bersama. Semoga Allah SWT memberi ridlo atas penerbitan buku ini. Amin ya rabbal 'alamin.

Padang, Februari 2021
Penulis

(Nurlen Afriza)

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **v**
DAFTAR ISI ..... **vii**
BAB I PROBLEMATIKA PENERAPAN SUKUK DI PERBANKAN SYARIAH **1**
A. Tinjauan Umum Mengenai Sukuk di Indonesia 1
B. Tujuan Penerbitan Sukuk Menurut Undang-Undang ... 4
C. Penerapan Sukuk dan Kepatuhan Syariah 8
D. Eksistensi Lembaga Keuangan Syariah dan Keadilan Ekonomi 11
E. Kajian-Kajian yang Terkait dengan Sukuk 18

BAB II DASAR HUKUM PENERAPAN SUKUK DALAM PERBANKAN SYARIAH **21**
A. Pengertian dan Dasar Hukum Penerapan Sukuk..... 21
B. Mekanisme Transaksi dan Jenis Akad dalam Sukuk..... 28
C. Penggunaan Akad *Ijarah* dalam Sukuk..... 35
D. Penerapan Sukuk dan Kepatuhan Pada Prinsip Syariah 39
E. Sejarah dan Dinamika Perbankan Syariah di Beberapa Negara 51
F. Penerapan Jenis Akad dalam Perbankan Syariah..... 68

BAB III KONSEP SUKUK DALAM FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA (DSN-MUI) .. **81**
A. Sukuk Negara atau Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) 81
B. Pihak-Pihak yang Terlibat dalam Penerbitan Sukuk..... 87
C. Periodesasi dan Mekanisme Penawaran Sukuk 90
D. Hubungan Para Pihak dalam Penerbitan Sukuk 98
E. Batasan-Batasan Sukuk dalam Pembiayaan 101

BAB IV PENERAPAN PRINSIP HUKUM DAN PRAKTIK PENJUALAN SUKUK DI PERBANKAN SYARIAH **103**
A. Praktik Penjualan Sukuk Ritel di Bank Muamalah..... 103
B. Praktik Penjualan Sukuk Ritel di BNI Syariah 115
C. Praktek Penjualan Sukuk Ritel di BRI Syariah 116

D. Penerapan Akad Ijarah Pada Produk Sukuk Negara 119
E. Modifikasi Akad Ijarah dalam Sukuk Ijarah 135
F. Penerapan Sukuk Demi Keadilan dan Kemaslahatan .. 145

BAB V PENUTUP 153

DAFTAR PUSTAKA 155

BIODATA PENULIS 161

BAB I

PROBLEMATIKA PENERAPAN SUKUK DI PERBANKAN SYARIAH

A. TINJAUAN UMUM MENGENAI SUKUK DI INDONESIA

Kebutuhan umat Islam terhadap model investasi jangka panjang berbasis syarîah membuat Pasar Modal meluncurkan berbagai produk keuangan syariah, diantaranya sukuk. Namun seringkali praktik perdagangan efek syariah yang ada saat ini, secaraumum, mempunyai prosedur dan tata cara yang sama denganperdagangan efek konvensional. Bahkan sukuk tergolong efek bersifat utang (*bonds*) dengan berbagai karakteristiknya. Hal tersebut memicu isu-isu syariah yang membutuhkan solusi.

Banyak kalangan menilai aspek syarîah implementasi investasi sukuk di Bursa Efek belum sepenuhnya syar'i. Indikasinya adalah bahwa sukuk diperdagangkan sebagai efek bersifat utang sebagaimana obligasi konvensional dengan standar harga berdasar bunga pasar yang tentu saja mengalami banyak benturan dengan prinsip-prinsip syarîah.

Sejatinya sukuk merupakan sertifikat finansial yang serupa dengan obligasi syari'ah, sejenis dokumen yang mewakili sebuah kontrak hak dan kewajiban atau keuangan yang sesuai dengan syari'ah. Pada masa Islam klasik, sukuk digunakan oleh para saudagarmuslim dalam aktivitas perniagaan dan transaksi komersial lainnyayang bersifat multinasional sebagai bukti kepemilikan aset investasitertentu.

Di era sekarang sukuk menjadi sarana investasi global yang mendasarkan kontrak investasinya pada akad-akad syariah, sehingga varian sukuk pun sangat beragam sesuai jenis akadnya. Namun apapun jenisnya, sukuk mesti harus berteman dengan sektor riil yang mendasari diterbitkannya sukuk. Prinsip syarî'ah dari sukuk tidak hanya terletak pada sisi profitnya, tetapi juga halalharam komoditasnya, bentuk usaha dan produksinya, porsi/nisbah bagi hasil, besarnya *ujrah*/*fee* atau margin sesuai aset yang dijadikan dasar dikeluarkannya sukuk.

Sejarah perkembangan industri keuangan syariah yang meliputi perbankan, asuransi dan pasar modal pada dasarnya merupakan suatu proses sejarah yang sangat panjang. Lahirnya Agama Islam sekitar 15 (lima belas) abad yang lalu meletakkan dasar penerapan prinsip syariah dalam industri keuangan, karena dalam Islam dikenal kaidah muamalah yang merupakan

kaidah hukum atas hubungan antara manusia yang di dalamnya termasuk hubungan perdagangan dalam arti yang luas.[1]

Di beberapa negara, sukuk telah menjadi instrumen pembiayaan anggaran negara yang penting. Pada saat ini, beberapa negara yang telah menjadi penerbit dari sukuk, misalnya Malaysia, Bahrain, Brunei Darussalam, Uni Emirate Arab, Qatar, Pakistan, dan *State of Saxony Anhalt* - Jerman. Penerbitan sukuk pemerintah biasanya ditujukan untuk keperluan pembiayaan negara secara umum (*general funding*) atau untuk pembiayaan proyek-proyek tertentu, misalnya pembangunan bendungan, unit pembangkit listrik, pelabuhan, bandar udara, rumah sakit, dan jalan tol. Selain itu, sukuk juga dapat digunakan untuk keperluan pembiayaan tunai, yaitu dengan menggunakan sukuk dengan jangka waktu pendek yang juga dapat digunakan sebagai instrumen pasar uang.[2]

Di Indonesia sendiri, perkembangan sukuk ditandai dengan diluncurkannya Fatwa oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai dasar hukum penerbitan sukuk berdasarkan prinsip syariah. Fatwa ini adalah fatwa DSN-MUI No. 32 DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syari'ah. Fatwa ini mengatur beberapa ketentuan terkait sukuk atau yang lebih sering disebut sebagai obligasi syariah, salah satunya adalah akad yang dapat digunakan dalam penerbitan obligasi syariah, anatara laian: *Mudharabah* (*Muqradhah*)/*Qiradh, musyarakah, murabahah, salam, istishna dan ijarah*.

Obligasi syariah sebagai bentuk pendanaan (*financing*) dan sekaligus investasi (*investment*) memungkinkan beberapa bentuk struktur yang ditawarkan untuk tetap menghindarkan pada riba. Hal ini dikarenakan pembayaran yang dilakukan oleh emiten (Emiten adalah pembeli obligasi yang dalam kedudukannya sebagai wakil Pemegang OSI dapat menyewa ataupun menyewakan kepada pihak lain dan dapat pula bertindak sebagai penyewa), kepada pemegang obligasi syariah tidak berbentuk bunga melainkan menggunakan mekanisme pendapatan.[3]

Di Indonesia sendiri, obligasi syariah yang digunakan adalah obligasi syariah *mudharabah* dan obligasi syariah *ijarah*. Pada awal perkembangannya yaitu pada tahun 2002 hingga tahun 2003 obligasi syariah yang paling banyak digunakan adalah obligasi syariah *mudharabah*, sedangkan pada tahun 2004 sampai tahun 2005 adalah obligasi syariah *ijarah*. Dari total 18 obligasi yang diterbitkan, delapan obligasi diterbitkan dengan *akad mudharabah* dengan

---

1 Haikal, Tanti, *Panduan Cerdas & Syar'i Investasi Syariah Dinar-Emas-Sukuk-Reksa dana,* (Yogyakarta: Araska, 2011), hlm.. 23

2 M. Fathoni, Skripsi: "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Ijarah Sale And Lease Back Pada Obligasi Syariah Negara Ritel* (Studi Analisis di Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya)" (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2010), hlm. 1.

3 M. Achid Nurseha, Skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah Al Muntahiyah Bi At-Tamlik Pada Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara* (*Studi Pasal 11 Dan* 12 Undang-Undang Republik Indo-nesia Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara)" (Yogyakarta: IAIN Sunan Kali-jaga Yogyakarta, 2010), h**lm. 3.**

nilai sekitar 0,9 triliun, sedangkan sepuluh obligasi lainnya menggunakan *akad ijarah* dengan nilai Rp. 1,2 triliun.[4]

Terkait sukuk berdasarkan konsep *ijarah*, di Indonesia terdapat dua jenis struktur, yaitu *Ijarah Sale and Lease Back* dan *Asset to be Leased*. *Ijarah Sale and Lease Back* merupakan salah satu struktur yang digunakan dalam penerbitan SBSN (Surat Berharga Syariah Negara) yang merupakan akad jual beli suatu aset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual, dimana penjual tersebut adalah Negara yang menjual aset berupa Barang Milik Negara yang dapatberupa tanah atau bangunan yang digunakan untuk kegiatan operasional dan pembelinya adalah para investor, karena Negara membutuhkan aset yang telah dijual kepada para investor, Negara pun menyewa aset tersebut dan berjanji untuk membelinya kembali.

Sebagai instrumen keuangan syariah, akad yang terdapat dalam struktur sukuk pun menjadi penting untuk diperhatikan. Pada dasarnya sukuk pun merupakan bagian penunjang dari kegiatan bisnis. Dan dalam dunia bisnis, akad memiliki peranan sangat penting karena keberlangsungan kegiatan bisnis ke depan akan tergantung seberapa baik dan rinci akad yang dibuat untuk menjaga dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak yang melakukan akad. Akad merupakan perjanjian yang mengikat hubungan kedua pihak itu sekarang dan yang akan datang. Pemilihan akad akan mencerminkan seberapa besar risiko dan merupakan instrumen investasi yang tergolong masih baru, diterbitkan pada tahun 2008 dengan seri *Islamic Fixed Rated* dan dilanjutkan dengan seri Sukuk Negara Ritel (SR) pada tahun 2009.[5]

Sukuk sebagai instrumen investasi yang tergolong baru memiliki karakteristik khusus di antaranya adalah bahwa prinsip yang dipakai oleh *sukuk* adalah prinsip syariah, memerlukan *underlying asset* atau aset dasar penerbitan *sukuk,* agar tidak menjadi utang.Dibutuhkannya suatu *underlying asset* dalam penerbitan sukuk merupakan suatu bentuk jaminan bahwa penerbitan sukuk tersebut 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. Adapun fungsi *underlying asset* itu sendiri adalah menghindari riba, sebagai prasyarat untuk dapat menperdagangkan sukuk di pasar sekunder, dan menentukan jenis struktur sukuk.[6]

Obligasi konvensional sebagaimana yang diketahui merupakan suatu bentuk investasi yang berdasarkan utang piutang dengan keuntungan berupa bunga. Permasalahan konsep bunga dalam obligasi konvensional dipandang sebagai sesuatu yang spekulatif. Ada tiga komponen yang selalu terkait dengan masalah bunga yakni: (1) bunga sebagai biaya administrasi pembiayaan, (2) bunga sebagai premi risiko untuk mengganti kerugian akibat perbuatan

---

4 *Ibid*, hlm. 4

5 Tim Penyusun Direktorat Pembiayaan Syariah,*Tanya Jawab Surat Berharga Syariah Negara* (*Sukuk Negara*), (Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2010), edisi kedua hlm. 16.

6 Heri Sudarsono. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah; Deskripsi dan Ilustrasi*.(Yogyakarta: Ekonisia, 2008) edisi ketiga hlm. 298

debitor yang berniat tidak baik, dan (3) bunga sebagai biaya pengganti kesempatan yang dapat digunakan sekarang untuk waktu yang akan datang.[7]

Bunga dalam ekonomi konvensional merupakan salah satu bentuk pendapatan modal (*income capital*) selain dari keuntungan (*profits*). Bunga (*interest*) diartikan sebagai suatu pembayaran terhadap penggunaan sejumlah uang, sementara keuntungan (*profits*) diartikan sebagai setiap kelebihan dari pendapatan setelah dikeluarkan biaya yang diberikan dalam suatu periode. Dengan demikian, setiap bunga bisa menjadi keuntungan namun tidak setiap keuntungan adalah bunga. Bunga maupun keuntungan tersebut memiliki dua fungsi yakni; (1) sebagai insentif untuk suatu penundaan kepuasan dan (2) sebagai upah terhadap suatu inovasi dan penanggungan suatu risiko.[8]

Persoalan bunga inilah yang kemudian ingin dihilangkan dalam sukuk. Dalam aplikasinya, cara untuk menghilangkan unsur bunga tersebut adalah dengan melakukan konstruksi akad sehingga efek dari suatu akad menentukan apakah keuntungan atau kelebihan yang didapatkan tersebut merupakan bunga atau tidak. Dalam ketentuan khusus Fatwa DSN No. 32/DSN-MUI/IX/2002 tentang Obligasi Syariah disebutkan bahwa akad yang dapat digunakan dalam penerbitan obligasi syariah antara lain: *mudharabah* (*muqaradhah*) *qiradh*, *musyarakah*, *murabahah*, *salam*, *istishna'*, dan *ijarah*. Namun dalam praktiknya, hanya dua bentuk akad yang secara umum digunakan, yakni *akad ijarah* dan *mudharabah*. Keuntungan yang didapatkan dari *sukuk ijarah* dinamakan dengan *fee* sedangkan dari *sukuk mudharabah* disebut sebagai bagi hasil.

B. TUJUAN PENERBITAN SUKUK MENURUT UNDANG-UNDANG

Tujuan penerbitan sukuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang SBSN Pasal 4 adalah untuk membiayai APBN, juga memperkuat potensi *sukuk* sebagai instrumen investasi dan pembiayaan. Ada beberapa seri penerbitan sukuk/SBSN, di antaranya adalah *Project Based Sukuk* (PBS), *Sukuk* Dana Haji Indonesia (SDHI), *Sukuk* Perbendaharaan Negara Syariah (SPN-S), *Sukuk* Negara Ritel (SR), *Sukuk* Negara Indonesia (SNI), dan *Islamic Fixed Rated* (IFR).[9] Penerbitan *sukuk/SBSN Seri SR* dalam prakteknya dilakukan melalui Perusahaan Penerbit Indonesia karena walaupun bisa dilakukan oleh pemerintah secara langsung, tetapipemerintah tetap membutuhkan Perusahaan Penerbit *SBSN* sehingga penerbitan dilakukan melalui Perusahaan Penerbit SBSN.[10]

---

7 Irfan Ul Haq. *Economic Doctrines of Islam; A Study in the Doctrines of Islam and Their Implications for Poverty, Employment and Economic Growth*. (Virginia: The International Institute of Islamic Thought, 1996), hlm. 121

8 Karl E Case & Ray C. *Fair. Principles of Economics*. (The U.S.A: Prentice-Hall,Inc, 1996) edisi IV cet. X, hlm. 280

9 Tim Penyusun Direktorat Pembiayaan Syariah, *op.cit,* hlm.8

10 Aries Mawarni Putri, *Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara,* Privat Law Vol. III No 2 Juli-Desember 2015, hlm. 38

Di pasar global kiprah Sukuk Negara semakin signifikan dengan total penerbitan USD10,15 miliar dan total *outstanding* USD9,5 miliar. Penerbitan Global Sukuk selalu menarik minat investor di berbagai wilayah seperti Amerika, Eropa, dan Asia, terutama investor Timur Tengah dan investor muslim. Dengan posisi tersebut saat ini Indonesia telah menjadi pemimpin dalam penerbitan sukuk di pasar keuangan internasional.[11]

Dalam kurun waktu hampir satu decade Pemerintah Indonesia telah berhasil menerbitkan Sukuk Ritel yang ke-10, dengan rincian data sebagai berikut:

Tabel 1.1

Statistik Sukuk Ritel (2009-2018)

SR	Imbal Hasil	Tanggal Terbit	Jatuh Tempo	Jangka Waktu	Nilai (Jutaan Rp)
001	12,00%	25 Feb2009	25 Feb 2012	3 Tahun	Rp5.556.290
002	8,70%	10 Feb 2010	10 Feb 2013	3 Tahun	Rp8.003.860
003	8,15%	23 Feb 2011	23 Feb 2014	3 Tahun	Rp7.341.410
004	6,25%	21 Feb 2012	21 Sep 2015	3,5 Tahun	Rp13.613.875
005	6,00%	27 Feb 2013	27 Feb 2016	3 Tahun	Rp14.968.875
006	8,75%	05 Maret 2014	05 Maret 2017	3 Tahun	Rp19.323.345
007	8,25%	11 Maret 2015	11 Maret 2018	3 Tahun	Rp21.965.035
008	8,30%	10 Maret 2016	10 Maret 2019	3 Tahun	Rp31.500.000
009	6,90%	22 Maret 2017	10 Maret 2020	3 Tahun	Rp14.037.310
010	5,90%	21 Maret 2018	10 Maret 2021	3 tahun	Rp8.436.570

Sumber: DJPPR Kemenkeu, diolah dan diakses pada 23/03/2018 12.30

Penerbitan sukuk ini terlebih dahulu harus mendapatkan pernyataan kesesuaian prinsip syariah (*syariah compliance endorsement*) yang bertujuan untuk meyakinkan investor bahwa sukuk telah distruktur sesuai syariah. Pernyataan *syariah compliance* tersebut bisa diperoleh dari individu yang diakui secara luas pengetahuannya di bidang syariah atau institusi yang khusus membidangi masalah syariah. Untuk penerbitan sukuk di dalam negeri, *syariah compliance endorsement* diberikan oleh Dewan Syariah Nasional – MUI (Fatwa Dewan Syariah Nasional terkait dengan penerbitan Sukuk Negara,[12] yaitu: (1) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 69/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara; (2) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 70/DSN-MUI/VI/2008 tentang Metode Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara; (3) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 71/DSN-MUI/

[11] http://www.djppr.kemenkeu.go.id/page/load/1529 diakses pada 23/03/2017
[12] *Ibid*

VI/2008 tentang *Sale and Lease Back;* (4) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*; (5) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN *Ijarah Asset to be Leased*).[13]

Selama kurun waktusatu dekade penerbitan Sukuk Negara Ritel, pemerintah telah mendapat sumber pembiayaan yang digunakan untuk pembangunan dan pengembangan infrastruktur guna memperlancar laju perekonomian Indonesia. Hasil dari penjualan Sukuk Negara Ritel tersebut penulis uraikan di bawah ini.

Produk sukuk yang telah diterbitkan pemerintah dijual dan dipasarkan di bank syariah,yang merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Menurut jenisnya, lembaga keuangan terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008,[14] yang diatur di dalam pasal 1 ayat 7. Sebagai suatu lembaga keuangan akan terlibat dengan berbagai jenis kontrak atau akad perdagangan syariah, semua elemen mempunyai asas dan prinsip syariah. Maksudnya bahwa bank syariah yang dalam operasionalnya harus mengikuti ketentuan-ketentuan syariah, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Penyimpangan dari pinsip-prinsip syariah dalam penerapan akad di perbankan syariah akan membawa konsekuensi negatif dan mengakibatkan tidak diterapkan nilai-nilai syariah secara sempurna. Halini akan mengundang penyimpangan dari tujuan hukum Islam itu sendiri yaitu menarik manfaat dan menghindari mudarat,[15] sebagaimana disampaikan oleh Izzudin 'Abd. AI-'Aziz ibn 'Abd Salam:[16]

والشريعة كلها مصلحة إما تدرأ مفاسد أو تجلب مصالح .....

"Syari'ah itu semuanya mengandung mashlahah: adakala berupa menghindari kerusakan atau mendatangkan kebaikan..."

Pada prinsipnya ada beberapa jenis akad yang ditawarkan perbankan syariah yang dicantumkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dan semua akad ini termasuk sukuk,dalam operasionalnya tidak boleh menyimpang dari prinsip trasnsaksi yang sudah ditetapkan dalam perbankan syariah dan harus sejalan dengan prinsip syariah atau konsep *shariah compliance* (kepatuhan terhadap prinsip syariah). Pemenuhan terhadap nilai-

---

13 Hijrah Saputra, *et. al.* (ed.), *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah, Dewan Syariah Nasional MUI* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014), hlm. 95.

14 Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Dirjen Badilag MA-RI (Jakarta:2010), hlm.35.

15 Abi Hamid Muhammad ibn Muhammad Al-Ghazali, *al-Mustashfa min 'IlmiUshul,* (Beirut: Dar al-Fikr, t.t), Juz. II, hlm.251

16 Muhammad 'Izzudin 'Abd. AI-'Aziz ibn 'Abd. Salam, *Qawa'id al-Ahkam fi Mashalih al-Anam,* (Bairut: Dar al-Kitab al-illmiyah, 1999), Juz. I, hlm. 11

nilai syari'ah (*shariah compliance*) menjadi aspek yang membedakan sistem konvensional dan sistem syari'ah.[17]

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum, maka yang dimaksud kepatuhan adalah nilai, perilaku, dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan terhadap ketentuan Bank Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk prinsip syari'ah bagi bank umum syari'ah dan unit usaha syari'ah.[18]

Syariah compliance adalah ketaatan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syari'ah[19]. Bank syariah sebagai lembaga keuangan harus beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah Islam, artinya bank dalam beroperasinya khususnya menyangkut tata-cara bermuamalat secara Islam. Tuntutan pemenuhan prinsip syari'ah (*shariah compliance*), bila dirujuk pada sejarah perkembangan bank syariah, alasan pokok dari keberadaan perbankan syari'ah adalah munculnya kesadaran masyarakat muslim yang ingin menjalankan seluruh aktivitas keuangannya berdasarkan al-Qur'an dan Sunnah. Oleh karena itulah jaminan mengenai pemenuhan terhadap syari'ah (*shariah compliance*) dari seluruh aktivitas pengelolaan dana nasabah oleh bank syariah merupakan hal yang sangat penting dalam kegiatan usaha bank syariah.[20] Allah berfirman dalam QS al- Syura ayat 13:

شَرَعَ لَكُم مِّنَ الدِّينِ مَا وَصَّى بِهِ نُوحًا وَالَّذِى أَوْحَيْنَا إِلَيْكَ وَمَا وَصَّيْنَا بِهِ إِبْرَاهِيمَ وَمُوسَى وَعِيسَى أَنْ أَقِيمُوا الدِّينَ وَلَا تَتَفَرَّقُوا فِيهِ كَبُرَ عَلَى الْمُشْرِكِينَ مَا تَدْعُوهُمْ إِلَيْهِ اللهُ يَجْتَبِى إِلَيْهِ مَن يَشَاء وَيَهْدِى إِلَيْهِ مَن يُنِيبُ

"Dia telah mensyari'atkan bagi kamu tentang agama apa yang telah diwasiatkan-Nya kepada Nuh dan apa yang telah Kami wahyukan kepadamu dan apa yang telah Kami wasiatkan kepada Ibrahim, Musa dan Isa yaitu: Tegakkanlah agama dan janganlah kamu berpecah belah tentangnya. Amat berat bagi orang-orang musyrik agama yang kamu seru mereka kepadanya. Allah menarik kepada agama itu orang yang dikehendaki-Nya dan memberi petunjuk kepada (agama)-Nya orang yang kembali (kepada-Nya)".

---

17 Muhammad Syafei Antonio, *Bank syariah Bagi Banker Dan Praktisi Keuangan* , (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), hlm. 12

18 Bank Indonesia, *Peratuaran Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum*, dalam http://www.bi.go.idNRrdonlyres56D77B3A-FAEC-4E65-AF00-A38D7670D7F822060PBI_130212.pdf (15 Oktober 2013), hlm. 1.

19 Rahman El Junusi, *Implementasi Shari'ah Governance Serta Implikasinya Terhadap Reputasi Dan Kepercayaan Bank syariah. Conference*, Procedings:Annual International Conference On Islamic Studies XII, hlm. 1833

20 *Ibid*

C. PENERAPAN SUKUK DAN KEPATUHAN SYARIAH

Menurut Arifin, makna kepatuhan syari'ah (*shariah compliance*) dalam bank syariah adalah penerapan prinsip-prinsip Islam, syari'ah dan tradisinya dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang terkait.[21]. Selain itu Ansori juga mengemukakan bahwa *shariah compliance* adalah salah satu indikator pengungkapan Islami untuk menjamin kepatuhan bank Islam terhadap prinsip syari'ah. Hal itu berarti *shariah compliance* sebagai bentuk pertanggungjawaban pihak bank dalam pengungkapan kepatuhan bank terhadap prinsip syari'ah.[22] Kepatuhan syari'ah (*shariah compliance*) merupakan manifestasi pemenuhan seluruh prinsip syari'ah dalam lembaga yang memiliki wujud karakteristik, integritas dan kredibilitas di bank syariah. Dimana budaya kepatuhan tersebut adalah nilai, perilaku dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan bank syariah terhadap seluruh ketentuan Bank Indonesia.[23]

Sedangkan menurut Adrian Sutedi, makna kepatuhan syari'ah secara operasional adalah kepatuhan kepada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) karena Fatwa DSN merupakan perwujudan prinsip dan aturan syari'ah yang harus ditaati dalam perbankan syari'ah.[24] Bank syariah dinyatakan telah memenuhi kepatuhan pada prinsip-prinsip syari'ah (*shariah compliance*). Apabila dalam semua transaksi dan kegiatan usahanya tidak mengandung unsur riba, *gharar* dan *maisir,* menjalankan bisnis yang berbasis pada keuntungan yang halal, menjalankan amanah yang dipercayakan nasabah kepada bank dan mengelola zakat, infaq dan sadaqah dengan amanah.[25].

Secara umum kepatuhan syari'ah itu dituangkan dalam Fatwa DSN-MUI, yang implementasinya dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia/PBI. Secara garis besar hal itu tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia sebagai berikut:[26]

a. PBI Nomor 10/32/PBI/2008 tentang Komite Perbankan Syari'ah.
b. No. 9/19/PBI/2008 tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syari'ah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank syariah
c. Surat Edaran No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syari'ah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank syariah.

---

21 Zainal Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank syariah* (Tangerang: Aztera Publisher, 2009), hlm. 2.

22 Ansori, *Pengungkapan Shariah Compliance dan Kepatuhan Bank Syariah terhadap Prinsip Syari'ah,* dalam Jurnal Dinamika Akuntasi, Vol.3, Nomor. 2, (Maret, 2001), di akses 26 Desember 2017.

23 Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 Tentang PelaksanaanFungsiKepatuhan Bank Umum*, Tanggal 12 Januari 2011.

24 Adrian Sutedi, *Perbakan Syari'ah, Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 145.

25 Siti Maria Wardayati, *Implikasi Shariah Governance Terhadap Reputasi dan Kepercayaan Bank syariah*, dalam Jurnal Walisongo Vol. 19 No. 1 Mei 2011, hlm. 3

26 Ropi Marlina, *Pengaruh Kepuasan Nasabah Dan Shariah compliance Terhadap LoyalitasNasabah di BNI Shari'ah Cab. Kota Bandung,* Jurnal: STIE Dr. KhezMuttaqien, hlm. 8

Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan prinsip-prinsip umum yang menjadi acuan bagi manajemen bank syariah dalam mengoperasikan bank syariah, termasuk dalam produk sukuk.

Dari beberapa definisi yang telah dijelaskan oleh pakar di atas, dapat dipahami bahwa kepatuhan terhadap syari'ah (*shariah compliance*) merupakan pemenuhan terhadap nilai-nilai syari'ah di lembaga keuangan syari'ah (dalam hal ini perbankan syari'ah) yang menjadikan fatwa DSN MUI dan peraturan Bank Indonesia (BI) sebagai alat ukur pemenuhan prinsip syari'ah, baik dalamproduk, transaksi, dan operasional di bank syariah.

Kepatuhan terhadap prinsip syari'ah tersebut secara konsisten dijadikan sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan bank syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal, dan distribusi kekayaan.[27] Kepatuhan terhadap prinsip syari'ah ini berimbas kepada semua hal dalam industri perbankan syari'ah, terutama dengan produk dan transaksinya. Kepatuhan syari'ah dalam operasional bank syariah tidak hanya meliputi produk saja, akan tetapi juga meliputi sistem, teknik, dan identitas perusahaan. Oleh karena itu, budaya perusahaan, yang meliputi pakaian, dekorasi, dan image perusahaan juga merupakan salah satu aspek kepatuhan terhadap prinsip syari'ah dalam bank syariah yang bertujuan untuk menciptakan suatu moralitas dan spiritual kolektif, yang apabila digabungkan dengan produksi barang dan jasa, maka akan menopang kemajuan dan pertumbuhan jalan hidup yang Islami.[28]

Bank Indonesia sebagai pemegang kebijakan perbankan di Indonesia telah menjadikan fatwa DSN sebagai hukum positif bagi perbankan syari'ah. Artinya, fatwa DSN menjadi peraturan Bank Indonesia yang mengatur aspek syari'ah bagi perbankan syari'ah. Tujuan formalisasi fatwa DSN menjadi peraturan Bank Indonesia dalam aspek kepatuhan terhadap prinsip syari'ah untuk menciptakan keseragaman norma-norma dalam aspek syari'ah untuk keseluruhan produk bank,[29] termasuk dalam penerapan penjualan sukuk.

Sebagaimana telah penulis paparkan sebelumnya, dalam praktiknya, hanya dua bentuk akad sukuk yang secara umum digunakan yakni *akad ijarah* dan *akad mudharabah*. Namun demikian, dalam bahasan ini penulis hanya akan fokus membahas sukuk ritelyang menggunakan *akad ijarah* dalam kontruksi akadnya yang diterapkan di bank syariah. Sukuk ini yang di dunia internasional lebih dikenal dengan istilah obligasi syariah.

Sukuk ini dalam penerapannya tidak terlepas dari masalah dan kendala. Ada beberapa permasalahan yang masih perlu dianalisis secara kritis terkait dengan beberapa pertanyaan sebagai berikut:

1. Dalam permasalahan konstruksi dalam *akad ijarah* yang mengharuskan adanya penyertaan aset berwujud juga menjadi suatu problem tersendiri. Dalam praktiknya aset tersebut hanya sebagai suatu kepemilikan semu

[27] Andrian Sutedi, *op.cit*, hlm. 145
[28] *Ibid*
[29] *Ibid*

oleh investor yang pada masa jatuh tempo *sukuk ijarah* aset tersebut kembali dimiliki oleh emiten. Konstruksi *akad iarah* pada sukuk ini perlu dikritisi lebih mendalam karena dalam praktiknya *sukuk ijarah* ini ada indikasinya sangat mirip dengan *bai' al-'anah*[30] yang dilarang oleh mayoritas ulama karena dianggap sebagai bentuk pembolehan riba dengan jalan jual beli.

Bai' al-'anah merupakan jual beli yang dilakukan seseorang yang menjual sesuatu dengan menentukan pembayaran secara angsuran tetapi kemudian dia membeli kembali sesuatu tersebut pada waktu sekarang. Misalnya seseorang yang menjual pakaian seharga Rp 22.000 kepada pembeli secara angsuran selama 1 bulan. Namun disyaratkan pada saat itu bahwa pembeli harus menjual pakaian tersebut kembali kepada penjual yang pertama secara tunai seharga Rp 20.000. Apabila masa angsuran sebagaimana yang ditentukan dalam akad pertama berakhir, maka pembeli yang menjual kembali baju tersebut harus melunasi angsurannya sebesar Rp 22.000 kepada penjual. Dalam *bai' al-'anah* barang (objek jual beli) terkesan hanya "alat" yang digunakan untuk menghalalkan pinjaman yang mengandung unsur riba. Kepemilikan dari barang tersebut secara hakiki tidak pernah berpindah tangan kepada pembeli.

Selain itu aset yang digunakan dalam sukuk seolah hanya sebagai suatu bentuk *hiyal*[31] hukum sehingga apakah *hiyal* hukum ini dibenarkan oleh prinsip syariah atau tidak. *Hiyal* merupakan suatu bentuk siasat yang digunakan untuk menghindarkan kewajiban atau perintah syari'at, misalnya menghibahkan harta benda menjelang tahun zakat kepada orang yang diyakini akan mengembalikannya sesudah tahun zakat lewat. Tindakan semacam ini diilakukan untuk menghindari kewajiban zakat. Sebab menurut kenyataanya pada akhir tahun perhitungan zakat harta bendanya kurang dari satu nisab, karena sudah dihibahkan kepada seseorang.

2. Permasalahan perdagangan sukuk di pasar sekunder juga masih menjadi persoalan yang perlu disikapi. Sukuk merupakan surat berharga yang memiliki tempo, sedangkan perdagangan obligasi di pasar sekunder dalam praktiknya merupakan perdagangan obligasi yang belum habis masa jatuh temponya. Mayoritas ulama menfatwakan haram jual beli sukuk yang belum habis masa jatuh temponya.[32]
3. Persoalan lainnya adalah adanya ketentuan tentang konsep sukuk sebagai suatu instrumen pembiayaan yang memberikan batasan hanya pada hal yang dibolehkan saja, sedangkan untuk hal yang diharamkan tidak

---

30 Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. (Damaskus: Dar al-Fikr: 2007), juz. V hlm. 3454.

31 Mukhtar Yahya & Fatchur Rahman. *Dasar-dasar Pembinaan Hukum Fiqh-Islami,* (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1993), cet.III, hlm. 352.

32 Iggi. H. Achsien. *Investasi Syariah di Pasar Modal; Menggagas Konsep dan Praktek Manajemen Portofolio Syariah*. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2000), hlm. 69

diperbolehkan. Secara garis besar sesuatu yang dikategorikan haram dapat dibagi menjadi dua, (1) haram berdasarkan zatnya seperti babi, khamar, danyang sejenisnya, (2) haram karena proses yang ditempuh untuk mendapatkannya. Dalam masalah haram berdasarkan zatnya mungkin akan lebih mudah dihindari oleh suatu perusahaan emiten dalam melakukan usahanya. Namun dalam masalah haram karena suatu proses yang ditempuhnya tentu tidak mudah bagi suatu emiten untuk menghindarinya. Misalnya penggunaan dana investor yang dihimpun oleh emiten belum tentu dapat sepenuhnya terbebas dari unsur ribawi atau yang haram.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan di atas, berkaitan dengan praktik berinvestasi pada sukuk, serta *syariah compliance* yang harus dijadikan sebagai payung hukum oleh bank syariah dalam penjualan sukuk, penulis tertarik untuk meneliti praktik penjualan sukuk di bank syariah serta ingin membuktikan apakah implementasi penjualan yang diterapkan pada bank syariah ini sudah sesuai dengan prosedur penjualan yang telah ditetapkan berdasarkan fatwa DSN-MUI, juga melalui Undang-Undang yang tertera dalam Memorandum Informasi dan kesesuaian syariah yang dituangkan dalam Fatwa DSN-MUI, serta apakah bank syariah dalam menjadi agen penjual telah memberikan kemudahan, kenyamanan dan kepuasan bagi investor.

D. EKSISTENSI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH DAN KEADILAN EKONOMI

1. Lembaga Keuangan Syariah

Lembaga keuangan syariah (LKS) menurut Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah lembaga keuangan yang mengeluarkan produk keuangan syariah dan yang mendapat izin operasional sebagai lembaga keuangan syariah (DSN-MUI,2003). Definisi ini menegaskan bahwa LKS harus memenuhi dua unsur, yaitu unsur kesesuaian dengan syariah Islam dan unsur legalitas dalam operasi sebagai lembaga keuangan.[33]

Dalam konteks perbankan nasional-Indonesia, bank Islam diistilahkan dengan Bank Umum atau Bank Pembiayaaan Rakyat yang pembiayaannya berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu bedasarkan persetujuan atau kesepakantan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah; antara lain: pembiayaan berdasarkan prinsib bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip

[33] Riza Yaya, Aji Erlangga Matawireja, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm. 38

penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*).[34]

Lembaga keuangan bank dibutuhkan sebagai suatu lembaga *intermediary* (perantara) antara pihak yang surplus dana kepada pihak yang devisit dana. Perkembangan selanjutnya lembaga keuangan bank maupun non bank semakin berkembang pesat di seluruh dunia termasuk di Indonesia. Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 792 Tahun 1990, lembaga keuangan diberi batasan sebagai semua badan yang kegiatannya di bidang keuangan, melakukan penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat, terutama guna membiayai investasi perusahaan. Meski dalam peraturan tersebut lembaga keuangan diutamakan untuk membiayai investasi perusahaan namun peraturan tersebut tidak berarti membatasi kegiatan pembiayaan lembaga keuangan hanya untuk investasi perusahaan. Dalam kenyataannya, kegiatan pembiayaan lembaga keuangan bisa diperuntukkan bagi investasi perusahaan, kegiatan konsumsi dan kegiatan distribusi barang dan jasa.[35]

Dalam pasal 1 Undang-Undang No. 21 tahun 2008, disebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank terdiri dari dua jenis, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional yang terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdsarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam menetapkan fatwa dibidang syariah. Bank syariah terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syaria (BPRS).[36]

Secara konsep operasional Lembaga Keuangan Syariah, baik Bank Umum Syariah (BUS), Kantor Cabang Syariah bank konvensional/Unit Usaha Syariah (UUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), Baitul Maal wat Tamwil (BMT), sistem operasional dan konsep syariahnya tidaklah berbeda. Yang membedakan Bank Umum Syariah, Bank Perkreditan Rakyat Syariah, dan *Baitul Maal wat Tamwil* adalah pada skala bisnisnya saja, misalnya Bank Umum Syariah dalam menghimpun dana dan menyalurkan dana dalam jumlah yang besar, BPRS pada jumlah yang sedang, serta BMT dalam jumlah yang kecil

---

34 Muslimin H. Kara, *Bank Syariah Di Indonesia Analisis Kebijkan Pemerintah Indonesia Terhadap Perbankan Syariah,* (Yogyakarta: UII Pers, 2005, hlm. 68-69

35 Yusuf Burhanuddin, dkk, *Manajemen Sumber Daya Manusia Di Lembaga Keuangan Syariah,*(Depok: PT Rajagrafindo Persada), hlm. 4

36 Rizal yaya, Aji Erlangga Matawireja, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer,* ..., hlm. 54

dan mikro, di mana jumlah-jumlah tersebut sangat tergantung pada besaran risiko yang ditanggung Lembaga Keuangan Syariah tersebut.[37]

Perbankan yang sekmen pasarnya lebih banyak pada pengusaha UKM (Usaha Kecil dan Menengah) adalah Bank Perkreditan Rakyat (BPR). BPR adalah lembaga keungan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan/atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat yang melaksanakan kegiatan usahanya melalui prinsip konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Pembiayaan di bank Islam yang diberikan kepada masyarakat untuk keperluan modal usaha, biayanya ditujukan untuk usaha-usaha yang produktif, jelas dan tranparan, serta bersifat halal, baik dari segi pengelolaan hingga kepada hasil usaha yang akan diberikan kemanfaatannya untuk masyarakat.

Ada beberapa produk pembiayaan untuk keperluan peningkatan usaha atau bisa dikenal dengan pembiayaan produktif Islam yang diberikan oleh bank Islam, yaitu pembiayaan deengan prinsip jual beli, pembiayaan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kesepakatan, pembiayaan atas prinsip bagi hasil yang porsinya disesuaikan dengan proporsi penyertaan, dan pembiayaan dengan prinsip sewa beli.

Pembiayaan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kesepakatan dapat disalurkan untuk berbagai jenis usaha perdagangan, perindustrian, pertanian dan jasa. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil yang porsinya disesuaikan dengan proporsi penyertaan sesuai bagi nasabah yang telah memiliki usaha dan bermaksud mengembangkannya, namun masih kekurangan dana.[38]

Dari berbagai pengertian akad-akad bagi hasil yang umum digunakan, khususnya pada bank-bank syariah di Indonesia adalah pembiayaan dalam bentuk *mudharabah,murabahah*, dan *ijarah* . Untuk itu pada penelitian ini yang akan di bahas secara teknis terbatas pada pembiayaan bank syariah yang didasarkan pada sukuk menggunakan akad *ijarah.*

2. Teori Tentang Riba Dan Bunga Bank

Esensi dasar pelarangan riba dalam Islam adalah menghindari adanya ketidakadilan dan kezaliman dalam segala praktik ekonomi. Sementara riba (bunga) pada hakekatnya adalah pemaksaan suatu tambahan atas debitur yang melarat, yang seharusnya ditolong bukan dieksploitasi dan memaksa hasil usaha agar selalu positif. Hal ini bertentangan dengan prinsip ajaran Islam yang sangat peduli dengan kelompok-kelompok sosio-ekonomi yang

---

[37] Wiroso, *Penghimpunan Dana Dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*, (Jakarta: Grasindo, 2005,) hlm. 11-12

[38] Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan Dan Ekonomi* Global, (Jakarta: PT Bumi Aksara,2010), hlm. 222

lebih rendah agar kelompok ini tidak dieksploitasi oleh orang-orang kaya (pemilik dana). Sebab ajaran ekonomi Islam mengemban misi *humanisme*, tatanan sosial dan menolak adanya ketidakadilan dan kezaliman yang mata rantainya berefek pada kemiskinan.[39]

Sebaliknya sistem ekonomi konvensional yang banyak digugat, tidak hanya oleh ekonom-ekonom muslim tetapi juga tokoh-tokoh non muslim sendiri. Sumber penyebab timbulnya permasalahan kemanusiaan menurut para pakar ekonomi terletak pada sistem ekonomi yang tidak peduli dengan prinsip persamaan (*equality*), pemerataan (*equity*), kurang mengedepankan kemanusiaan (*humanity*) serta nilai-nilai agama (*religious values*).

Salah satu penghalang terbesar bagi tercapainya keadilan yang merata (penyebab timbulnya ketidakadilan, *inequity*) adalah sistem riba (bunga). Jadi mustahil keadilan dapat tercipta tanpa mengeleminasi bunga dari habitat perekonomian dan menegakkan sistem perekonomian yang bebas dari segala macam bentuk riba yang melahirkan model perilaku *homo economicus* dengan memegang prinsip *homo homini lupus*, yakni perilaku yang mengebiri dan mengabaikan nilai-nilai moral dan agama serta mementingkan perlindungan atas hak-hak perorangan (*utilitarian individualism*) sementara mengabaikan kepentingan bersama.[40]

Apabila investasi pada obligasi dilakukan di saat tingkat bunga naik, maka akan dapat mengakibatkan kerugian *capital gain*. Sebaliknya, apabila tingkat bunga turun, permintaan terhadap obligasi akan naik, hal ini berarti harga obligasi akan meningkat. Investor akan mendapat keuntungan jika menjual obligasi tersebut. Seorang investor akan melakukan investasi pada saat harga obligasi turun dan akan menjual obligasi tersebut pada saat harga obligasi naik. Jadi, jumlah uang tunai untuk motif spekulasi tergantung pada harga atau tingkat bunga. Pada tingkat bunga turun, investor memperkirakan bahwa tingkat bunga akan segera naik, sehingga investor melakukan permintaan uang untuk menyiapkan diri terhadap penurunan harga obligasi. Sebaliknya, pada saat tingkat bunga tinggi, investor akan memperkirakan bahwa tingkat bunga akan segera turun dan harga obligasi akan naik, akibatnya permintaan uang akan menjadi menurun, sedangkan permintaan obligasi akan meningkat.[41]

Hubungan antara permintaan uang, obligasi, dan tingkat bunga jelas merupakan sesuatu yang spekulatif. Keyness menggambarkan hubungan tersebut dengan penekanan motif spekulatif dalam memegang uang.[42] Selain itu bunga dalam ekonomi konvensional juga dihubungkan oleh faktor waktu. Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes misalnya mengilustrasikan pada transaksi kenaikan harga atau transaksi dengan pembayaran ditangguhkan lainnya, penjual memperkirakan potensi keuntungan yang akan dikorbankannya dengan memberikan barang selama jangka waktu yang ditentukan. Ia juga

---

39 Ummi Kalsum , *Riba Dan Bunga Bank Dalam Islam* , Jurnal Al-'Adl Vol. 7 No. 2, Juli 014, hlm. 68

40 I*bid*

41 Sunariyah. *op.cit.* hlm. 88

42 Adiwarman A. Karim. *op.cit.* hlm. 95

harus memperkirakan kemungkinan kegagalan (resiko tidak dibayar), atau pembeli melarikan diri sehingga ia perlu melibatkan pengadilan untuk mendapatkan pembayaran. Pembeli juga harus memperkirakan keuntungan yang dapat diperolehnya dengan menerima penggunaan barang sebelum pembayaran.

Jumlah riil yang dimasukkan ke dalam kenaikan harga jual beli tersebut akan mewakili keseimbangan antara harga yang diminta dengan harga yang ditawarkan. Di dalam ekonomi konvensional, seperti inilah proses ditetapkannya beban bunga[43].

Waktu dalam ekonomi konvensional memiliki harganya sendiri sehingga dikenal istilah "waktu adalah uang" (*time value of money*). Bagi ekonomi konvensional ada dua alasan yang menjadi dasar argumentasi konsep *time value of money*[44]:

a. *Presence of Inflation*
   Katakanlah tingkat inflasi 10% per tahun. Seseorang dapat membeli sepuluh potong celana dengan membayar seharga Rp 500.000,-. Namun apabila dia membeli tahun depan dengan harga yang sama maka ia hanya mendapat sembilan potong celana. Hal ini karena dia meminta konpensasi untuk hilangnya daya beli uangnya akibat inflasi.
b. *Preference present consumption to future consumption*
   Secara umum, konsumsi saat ini lebih disukai daripada konsumsi pada masa yang akan datang. Misalkan tingkat inflasi nihil, sehingga uang Rp 500.000,- seseorang tetap dapat membeli sepuluh potong celana hari ini sama dengan tahun depan. Secara umum, menggunakan (mengonsumsi) sepuluh potong celana hari ini lebih disukai daripada menggunakan (mengonsumsi) pada tahun depan. Atas penundaan konsumsi tersebut, ia meminta kompensasi.

Namun demikian, tidak ada alasan yang kuat dari para ekonom konvensional mengapa bunga harus dibayarkan. Para ahli ekonomi klasik seperti Adam Smith, Ricardo, dan lain-lain menganggap bunga sebagai ganti rugi yang dibayarkan si peminjam dengan menggunakan uang dari pihak yang meminjamkan. Tetapi para penganut mazhab ini tidak menjelaskan bagaimana hubungan antara laba yang kemungkinan berubah dengan bunga yang bersifat tetap.

Untuk melihat apakah sertifikat investasi termasuk sukuk tergolong pada transaksi yang mengandung riba atau tidak dapat digunakan ketentuan-ketentuan mengenai riba yang dijelaskan oleh Imran Ahsan Khan Nyazee. Menurutnya dalam kitab-kitab fikih klasik disebutkan ada ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi sebelum suatu transaksi digolongkan sebagai transaksi yang mengandung riba.

---

[43] Frank E. Vogel & Samuel L. Hayes, III. Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik (penerjemah: M. Sobirin dkk). (Bandung: Nusamedia, 2007) hlm. 245.

[44] Adiwarman A. Karim. *Ekonomi Makro Islami*. *op.cit*. hlm. 112

Ketentuan-ketentuan tersebut antara lain[45]:

a) Suatu transaksi yang mengandung riba merupakan pertukaran dua nilai yang berbeda (*counter-value*).
b) Riba dianggap ada ketika kepemilikan atas barang yang dipertukarkan beralih kepada pihak lainnya.
c) Riba terdapat di dalam pertukaran barang yang sama atau spesies dari genus yang sama.
d) Kelebihan terjadi kepada pihak lain baik dalam satu item maupun dalam kedua item yang dipertukarkan.

3. Keadilan Ekonomi

Dalam perspektif Islam, bahwasanya kebijakan ekonomi berarti suatu sistem pengaturan yang sanggup mengembangkan kehidupan ekonomi masyarakat yang wajar dan adil.[46] Kebijaksanaan ekonomi dalam Islam harus mensejahterakan kehidupan masyarakat, melalui perangkat-perangkat mekanisme yang lengkap, dan dapat dibedakan dari perekonomian sistem lainnya, yang sudah kita kenal di dunia pada saat sekarang ini yakni kapitalisme dan sosialisme, yang masing-masing bersaing untuk berusaha menguasai perekonomian dunia dan merupakan rujukan dalam penyelesaian masalah ekonomi.

Sebenarnya, Islam telah menawarkan dan merealisasikan konsep sistem pemeliharaan dan pengaturan urusan rakyat, cara pemenuhan kebutuhan pokok bagi warga masyakat, cara penanganan kemiskinan, perwujudan kesejahteraan hidup, dan lain sebagainya. Islam tidak berangkat dari keprihatinan sosial, yang bersifat nisbi dan kondisional atau berpijak di atas dasar nilai-nilai sosial dan kemanusiaan semata. Ekonomi Islam sebagai sebuah aturan (*nizham*) yang dapatmemecahkan problematika kehidupan manusia, yang bertitik tolak dari pandangan dasar tentang manusia dan kehidupan ini (aqidah).[47]

Keadilan merupakan pilar terpenting dalam ekonomi Islam. Penegakan keadilan telah ditekankan oleh al-Qur'an sebagai misi utama para Nabi yang diutus Allah (QS. 57:25), termasuk penegakan keadilan ekonomi dan penghapusan kesenjangan pendapatan.[48]

Allah yang menurunkan agama Islam sebagai sistem kehidupan bagi seluruh umatmanusia, menekankan pentingnya penegakan keadilan dalam setiap sektor, baik ekonomi, politik maupun sosial. Komitmen al-Qur'an tentang penegakan keadilan sangat jelas. Hal itu terlihat dari penyebutan kata keadilan di dalam al-Qur'an mencapai lebih dari seribu kali yang berarti kata urutan ketiga yang banyak disebut al-Qur'an setelah kata Allah dan *'Ilm*. Bahkan, Ali Syariati menyebutkan, dua pertiga ayat-ayat al-Qur'an berisi

---

45 Imran Ahsan Khan Nyazee, *The concept of ribāand Islamic Banking*, (Islamabad: Niazi Publishing House, 1995), 237-238

46 *Ibid*

47 http://www.hayatulislam.net. diakses 23 Januari 2017.

48 Majid Khadduri, *The Islamic Conception of Justice* (London and Baltimore, 1984). hlm. 272.

tentang keharusan menegakkan keadilan dan membenci kezhaliman, dengan ungkapan kata *zhulm, itsm, dhalal*, dan lain-lain[49]. Karena itu, tujuan keadilan sosio ekonomi dan pemerataan pendapatan/kesejahteraan, dianggap sebagai bagian tak terpisahkan dari filsafat moral Islam.

Begitulah, penekanan Islam pada penegakan keadilan sosio ekonomi. Maka, adalah keliru, klaim kapitalis maupun sosialis yang menyatakan, "Hanya ideologi kami yang berbicara dan bertindak tegas dalam masalah keadilan. "Setidaknya hanya kamilah yang mempunyai komitmen kuat tentang nilai-nilai keadilan". Itulah klaim yang dilontarkan berbagai komponen masyarakat dunia dalam kerangka memperlihatkan keunggulan ideologi atau kepercayaan yang mereka anut.

Hanya saja kegiatan perbankan dan keuangan syari'âh ini masih belum sepenuhnya terlepas dari pengaruh sistem ekonomi konvensional (baca: ekonomi liberal) yang telah bercokol cukup lama di negeri ini. Oleh karena itu, kemauan dan tekad kuat untuk memurnikan kegiatan ekonomi Islam dari unsur-unsur yang bertentangan dan berlawanan dengan prinsip ajaran Islam (al-Qur'an dan Hadis).

Harus kita bedakan bahwa konsep kapitalis tentang keadilan sosio ekonomi dan pemerataan pendapatan, tidak didasarkan pada komitmen spiritual dan persaudaraan (*ukhuwah*) sesama manusia. Komitmen penegakan keadilan sosio ekonomi lebih merupakan akibat dari tekanan kelompok. Karenanya, sistem kapitalisme terutama yang berkaitan dengan uang dan perbankan, tidak dimaksudkan untuk mencapai tujuan-tujuan keadilan sosio ekonomi yang berdasarkan nilai transendental (spritual) dan persaudaraan universal. Sehingga, tidak aneh, apabila uang masyarakat yang ditarik oleh bank konvensional (kapitalis) dominan hanya digunakan oleh para pengusaha besar (konglomerat). Lembaga perbankan tidak dinikmati oleh rakyat kecil yang menjadi mayoritas penduduk sebuah negara. Fenomena ini semakin jelas terjadi di Indonesia. Akibatnya yang kaya semakin kaya dan miskin makin miskin.

Ketidakadilan pun semakin lebar. Sebagaimana disebut di atas, konversi ekonomi Barat (terutama kapitalisme) kepada penegakan keadilan sosio ekonomi, merupakan akibat tekanan-tekanan kelompok masyarakat dan tekanan-tekanan politik. Untuk mewujudkan keadilan sosio-ekonomi itu mereka mengambil beberapa langkah, terutama melalui pajak dan *transfer payment.*

Meskipun ada usaha melalui instrumen pajak, namun langkah-langkah ini menurut Milton Friedman, terbukti tidak cukup efektif untuk mengatasi ketidakadilan, karena nyatanya pajak selalu menguntungkan pengusaha, dan para pejabat pajak bersama kelompok-kelompoknya[50] Jadi, konsep keadilan sosio ekonomi dalam Islam berbeda secara mendasar dengan konsep keadilan

---

[49] *Ibid*

[50] Milton Friedman,*Capitalisme and Freedom,*, (Chicago: The University of Chicago Press, 1962), hlm.172.

dalam kapitalisme dan sosialisme. Keadilan sosio ekonomi dalam Islam, selain didasarkan pada komitmen spritual, juga didasarkan atas konsep persaudaraan universal sesama manusia.

E. KAJIAN-KAJIAN YANG TERKAIT DENGAN SUKUK

Al-Qur'an secara eksplisit menekankan pentingnya keadilan dan persaudaraan tersebut. Menurut M. Umer Chapra, sebuah masyarakat Islam yang ideal mesti mengaktualisasikan keduanya secara bersamaan, karena keduanya merupakan dua sisi yang sama yang tak bisa dipisahkan. Dengan demikian, kedua tujuan ini terintegrasi sangat kuat ke dalam ajaran Islam sehingga realisasinya menjadi komitmen spritual (ibadah) bagi masyarakat Islam.[51]

Komitmen Islam yang besar pada persaudaraan dan keadilan, menuntut agar semua sumber daya dimafaatkan untuk mewujudkan *maqashid syari'ah.*. Persaudaraan dan keadilan juga menuntut agar sumberdaya didistribusikan secara adil kepada seluruh rakyat melalui kebijakan yang adil dan instrumen zakat, infaq, shadaqah, pajak, *kharaj*, *jizyah*, cukai ekspor-impor dan sebagainya.

Keadilan merupakan tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Asas keadilan ini menghendaki hilangnya unsur-unsur penzaliman yang dalam praktik bisnis di era modern ini sering terjadi. Berdasarkan asas ini, perjanjian sukuk yang berimplikasi pada praktinya tidak mengandung unsur-unsur yang berakibat pada terjadinya penzaliman terhadap pihak tertentu seperti penipuan, ketidakjelasan dan eksploitasi.

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dan untuk memperjelas permasalahan yang terjadi, maka diperlukan kajian pustaka untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian yang telah ada, antara lain:

1. Optimalisasi Sukuk untuk Menekan Utang, Disertasi Rozaq Asyhari, mahasiswa S3 Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Judul ini membahas penerbitan sukuk adalah bentuk partisipasi publik dalam menyokong pembangunan nasional. "Secara filosofi, penggunaan barang milik negara dalam penerbitan sukuk merupakan bentuk partisipasi masyarakat dalam pemenuhan pembiayaan negara".
2. Aplikasi pasar sukuk dalam perspektif syariah (studi analisis kesesuaian syariah terhadap aplikasi pasar sukuk domestik dan global), Disertasi Doktor Alimin, Sekolah Pascasarjana UIN Syarif Hidayatullah tahun 2010, judul ini membahas kesesuaian syariah tentang aplikasi pasar sukuk domestik dan global.
3. "Optimalisasi Sistem Pengawasan Dewan Pengawas Syariah dalam Industri Perbankan Syariah di Indonesia", Disertasi Mohamad Hidayat, Mahasiswa Program Doktor Universitas Trisakti, 2014, judul ini membahas Industri perbankan syariah di tanah air butuh peran yang

[51] Suryani, *Keadilan Ekonomi dalam Perspektif Ekonomi Syariah: Sebuah Tinjauan Teori*, Jurnal Maksimum, Vol 2, No 1 Tahun 2011. .

kuat dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang ada di masing-masing baniksyariah. Peran DPS perbankan syariah ini sangatlah strategis bagi pengembangan di industri ini, karena apabila DPS di masing-masing bank syariah bisa optimal di dalam menjalankan tugasnya sebagai pengawas bank dalam menerapkan prinsip syariah, maka bank syariah tersebut akan bisa dipercaya oleh masyarakat

Dari ketiga penelitian di atas, terdapat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang akan diteliti. Karena peneliti akan membahas tentang Penerapan Sukuk di Perbankan Syariah Berdasarkan *Syariah Compliance* (Kepatuhan Terhadap Prinsip Syariah). Penelitan yang dilakukan ini berbeda dengan penelitian terdahulu, dimana issu yang diteliti tidak terbatas hanya pada permasalahan halal atau tidaknya akad itu sendiri secara teoritis, tetapi lebih akan melihat bagaimana prinsip, mekanisme dan upaya yang dapat ditempuh untuk lebih sempurna penerapan sukuk terhadap prinsip *Syariah Compaince*(Kepatuhan Terhadap Prinsip Syariah) di perbankan syariah.

BAB II

DASAR HUKUM PENERAPAN SUKUK DALAM PERBANKAN SYARIAH

A. PENGERTIAN DAN DASAR HUKUM PENERAPAN SUKUK

1. Pengertian Sukuk

Sukuk adalah istilah yang berasal dari bahasa Arab dan merupakan bentuk jamak dari kata *Sakk'* yang berarti dokumen atau sertifikat,[52] Kata-kata tersebut terutama secara umum digunakan untuk perdagangan Internasional di wilayah muslim pada abad pertengahan, bersama dengan kata *hawalah* (menggambarkan transfer atau pengiriman uang) dan *mudharabah* (kegiatan bisnis persekutuan). Namun sejumlah penulis Barat yang menulis tentang sejarah perdagangan Islam/Arab abad pertengahan, memberikan kesimpulan bahwa kata *Sakk* merupakan kata dari suara Latin "*cheque*" atau "*check*" yang biasanya digunakan pada perbankan kontemporer.[53]

Kata *"sukuk"*[54] bukanlah suatu istilah yang baru dalam sejarah Islam. Istilah tersebut sudah dikenal sejak abad pertengahan. Pada waktu itu sukuk merupakan suatu media atau alat yang digunakan oleh umat Islam sebagai dokumen yang menunjukkan kewajiban finansial yang timbul dari usaha perdagangan atau aktivitas komersial lainnya. Sejumlah penulis Barat yang fokus terhadap sejarah Islam dan bangsa Arab, menyebutkan bahwa *"sakk"* yang merupakan bentuk tunggal dari *"sukuk"* merupakan akar kata dari *"cheque"* dalam bahasa Latin, yang saat ini telah menjadi sesuatu yang lazim dipergunakan dalam transaksi perbankan modern.[55]

"Sukuk" merupakan bentuk jamak dari kata "*sakk*" yang dapat diartikan dokumen, instrumen kontrak[56], piagam, akte[57], sertifikat, dan yang seumpamanya. Dengan demikian sukuk juga mencakupi istilah surat berharga. Istilah

---

52 Direktorat Pembiayaan Syariah, *Surat Berharga Syariah Negara* (*Sukuk Negara*) *Instrumen Keuangan Berbasis Syariah*, (Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia - Direktorat Pembiayaan Syariah, Juni 2010), hlm.8

53 Nurul Huda dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi pada Pasar Modal Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 136.

54 Kata "sukuk" berdasarkan pedoman transliterasi seharusnya ditulis "shukūk", namun kata "sukuk" seolah sudah menjadi istilah yang dibakukan sehingga hampir semua penulis hanya menuliskan kata "sukuk" saja yang berbeda dengan pedoman transliterasinya.

55 Burhanuddin. S. Pasar Modal Syariah; Tinjauan Hukum. (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 57.

56 Hans Wehr, *A Dictionary of Modern Written Arabic*. (Beirut: Libraire Du Liban dan Macdonald & Evans LTD, 1980), cet. III, h 520

57 Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawwir; Kamus Arab*-Indonesia. (Surabaya: Pustaka Progresif, 2002) cet. XXV, hlm. 787

sukuk pada umumnya dipersamakan dengan istilah obligasi syariah. Hal ini karena sukuk ataupun obligasi syariah secara teoritis merupakan suatu bentuk rekonstruksi terhadap obligasi yang berdasarkan pada perjanjian utang piutang.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSNMUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah, yang pada saat itu belum menggunakan istilah sukuk, disebutkan bahwa 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.[58]

Perkataan obligasi berasal dari bahasa Belanda *"obligatie"* yang berarti hutang atau kewajiban. Selain itu obligasi dalam bahasa Belanda dapat berarti pula suatu surat hutang (*schuldbrief*).[59] Instrumen ini juga sering disebut dengan istilah *"bonds"* (bahasa Inggris).[60] Secara sederhana *obligasi* diartikan sebagai perjanjian utang piutang terhadap peminjam yang memerlukan dengan ketentuan membayar bunga secara periodik dan membayar kembali pokok pinjaman pada waktu jatuh tempo.[61] Kontrak ini diwujudkan dalam dalam bentuk surat *obligasi*.

Obligasi dalam pengertian konvensional adalah *efek* atau surat utang pendapatan tetap di mana penerbit (*emiten*) setuju untuk membayar sejumlah bunga tetap untuk jangka waktu tertentu dan akan membayar kembali jumlah pokoknya pada saat jatuh tempo. Jadi, *obligasi* pada dasarnya merupakan surat pengakuan utang atas pinjaman yang diterima oleh perusahaan penerbit *obligasi* dari masyarakat pemodal.[62] Karena *obligasi* secara praktis juga diperdagangkan di Bursa Efek maka *obligasi* juga dapat diartikan sebagai salah satu instrumen yang bersifat utang yang diperdagangkan di Bursa Efek dan jangka waktunya lebih dari satu tahun.[63] Adapun *obligasi* dalam bahasa Arab disebut dengan *"sanad"*, namun ketika mendefinisikan obligasi maka pengertian surat pengakuan hutang sebagai suatu surat berharga digunakan kata *"sakk"* yang merupakan bentuk tunggal dari kata sukuk.[64]*Obligasi syariah* dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *"Islamic Bond"*. Namun demikian di dalam bahasa Arab *obligasi syariah* tidak identik diistilahkan dengan *sukuk*.

DR. Asyraf Muhammad Dawabah membedakan pembahasan antara *sukuk* dan *obligasi syariah* yang disebut dengan istilah *"sanadat al muqaradhah*

---

58 Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah

59 A. Setiadi. *Obligasi dalam Perspektif Hukum Indonesia*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 1

60 Pandji Anoraga & Piji Pakarti., *Pengantar Pasar Modal.* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006) edisi revisi, cert. V, hlm. 67

61 David S. Kidwell & Richard L. Peterson. *Financial Institutions, Markets, And Money*, (U.S.A.: The Dryden Press, 1990) , hlm. 511

62 Sunariyah. o*p.cit*. hlm. 214

63 Gunawan Widjaja & Jono, *Penerbitan Obligasi dan Peran Serta Tanggung Jawab Wali Amanat dalam Pasar Modal,* (Jakarta: Kencana: 2006), hlm. 48

64 Asyraf Muhammad Dawabah, *Shanadiq al Istitsmar fi al Bunak al Islamiyyah bayn al Nazhariyyah wa al Tathbaq.* (Al-Qahirah: Dar al Islam, 2006) cet. II, hlm. 169

al islamiyyah". Dalam pembahasannya, *obligasi syariah* yang pada awalnya lebih dikenal dengan *obligasi syariahmuqaradhah* merupakan salah satu jenis dari *obligasi*, sedangkan *sukuk* merupakan instrumen keuangan yang lain lagi, namun dalam pendefinisian keduanya sering kali serupa. [65] Dengan demikian, sebenarnya *sukuk* juga mencakupi *obligasi syariah*.

Dalam Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. Kep-130/BL/2006 tentang Penerbitan *Efek Syariah*, *sukuk* didefinisikan sebagai *efek syariah* berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian penyertaan yang tidak terpisahkan atau tidak terbagi (*syuyu'/undivided share*) atas:

a. Aset berwujud tertentu (*a'yaan maujudat*);
b. Nilai manfaat atas aset berwujud (*manaf i' al-a'yan*) 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 (*nasyth ististmarinkhashah*)

Baik *sukuk* ataupun *obligasi syariah* dari kedua definisi tersebut sama diartikan sebagai suatu surat berharga atau sertifikat. Hanya saja definisi *sukuk* memiliki pengertian yang lebih luas dari definisi *obligasi syariah* itu sendiri. Dengan demikian *obligasi syariah* sebenarnya merupakan bagian dari *sukuk* itu sendiri.

Dalam praktiknya, *sukuk* yang biasa diterbitkan oleh suatu perusahaan *emiten* tidak lain adalah *obligasi syariah* itu sendiri, walapun demikian penyebutan kata "*sukuk*" dirasakan lebih sesuai dari penyebutan kata "*obligasi syariah"*. Ada dua alasan penggunaan istilah *sukuk* lebih sesuai dari pada penggunaan istilah *obligasi syariah*: (1) kata "*obligasi*" merupakan istilah yang sudah sangat identik dengan surat utang, sementara itu *obligasi syariah* atau *sukuk* sendiri tidak didasarkan pada perjanjian utang piutang sebagaimana *obligasi* dan (2) *sukuk* dapat menjadi istilah khusus atau baku yang membeda-kannya dengan istilah *obligasi* ataupun juga *obligasi syariah*, yang dari istilah khusus tersebut menggambarkan suatu definisi yang merekonstruksi pengertian *obligasi* berdasarkan pada perjanjian utang piutang.

Dari permasalahan yang telah diuraikan dapat disimpulkan bahwa *sukuk* merupakan suatu surat atau sertifikat berharga yang memiliki nilai pokok tertentu dan diterbitkan oleh *emiten* untuk para investor dengan kewajiban bagi *emiten* untuk membayar hasilnya dari kegiatan usaha *emiten* kepada investor yang memegang surat berharga tersebut serta membayar kembali nilai pokok tersebut pada masa jatuh tempo surat berharga tersebut. Dalam perkembangannya, *sukuk* telah menjadi instrumen keuangan Islam yang mengglobal dan banyak diminati investor internasional. Penerbitan *sukuk* dengan nilai skala besar telah diterbitkan tidak hanya oleh negara muslim, tetapi juga negara non-muslim.

---

[65] *Ibid*. hlm. 173-177

Sukuk versi SBSN (UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara/SBSN) adalah surat berharga yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap Aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing.

Dalam ranah internasional, aturan standar penerbitan sukuk mengacu pada *The Accounting and Auditing Organization for Islamic Finance and Institution* (*AAOIFI*).[66] Beberapa karakteristik sukuk investasi berdasarkan fatwa mengenai sukuk yang dikeluarkan oleh AAOIFI pada tahun 2002 antara lain:[67]

a. Sukuk mencerminkan bagian yang sama yang diterbitkan atas nama pemilik aset, dan menetapkan pemegang sukuk sebagai pemilik hak finansial dan kewajiban yang direpresentasikan oleh sukuk tersebut.
b. Sukuk merepresentasikan porsi atau bagian kepemilikan terhadap suatu aset yang tersedia atau dibuat dalam rangka investasi (*underlying asset*), baik berupa aset *non-moneter,* jasa, maupun campuran dari beberapa jenis aset tersebut ditambah *intangible rights*, dan utang.
c. Sukuk diterbitkan berdasarkan akad atau prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini AAOIFI telah mengklasifikasikan 14 akad dasar yang dapat digunakan dalam rangka penerbitan sukuk.
d. Perdagangan sukuk mengacu pada aturan atau prinsip syariah yang mengatur penerbitan dan perdagangan tersebut.
e. Pemilik sukuk berbagi atas imbalan yang diterima dan menerima kerugian sesuai dengan proporsi sertifikat yang dimiliki oleh pemegang sukuk sebagaimana yang ditetapkan dalam prospektus.

Adapun tujuan dari penerbitan sukuk antara lain: memperluas basis sumber pembiayaan anggaran negara, mendorong pengembangan pasar keuangan Islam, menciptakan *benchmark* di pasar keuangan Islam, diversifikasi basis investor, mengembangkan alternatif instrument investasi, mengoptimal-kan pemanfaatan Barang Milik Negara dan memanfaatkan dana-dana masyarakat yang belum terjaring oleh sistem perbankan konvensional.[68]

2. Dasar Hukum Sukuk

Berkenaan dengan sukuk negara, Majelis Ulama Indonesia telah memberikan jaminan kehalalan dari sukuk.[69]*Pertama,* sukuk negara diterbitkan atas bukti bagian kepemilikan aset. Aset surat berharga syariah negara (SBSN) adalah objek pembiayaan SBSN atau barang milik negara yang memilliki nilai ekonomis. Akad-akad yang digunakan yaitu tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

---

66 *The Accounting and Auditing Organization for Islamic Finance and Institution* (AAOIFI) merupakan sebuah organisasi non profit yang konsen pada pengembangan dan penerbitan standar akuntansi bagi industri keuangan syariah global.

67 Eri Hariyanto, *Mengenal Sukuk Negara: Instrumen Pembiayaan APBN Dan Sarana Investasi Masyarakat*, (Yogyakarta: Gava Media, 2017), hlm. 4

68 Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2010) , hlm. 265

69 Andrian Sutedi, *Aspek Hukum Obligasi dan Sukuk* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 141.

Kedua, penjualan SBSN dilakukan melalui agen lelang yang investor menyampaikan penawaran pembelian baik secara kompetitif maupun non kompetitif melalui peserta lelang. *Bookbuilding* kegiatan penjualan SBSN kepada investor melalui agen penjual dimana agen penjual mengumpulkan pemesanan pembelian dalam periode penawaran yang telah ditentukan. Tidak boleh ada persekongkolan dan penipuan.

Adapun dasar hukum penerbitan sukuk negara antara lain:

a. Firman Allah SWT:
QS. Al-Ma'idah [5]:1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ أَوْفُواْ بِالْعُقُودِ

"Hai orang – orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu……"[70]

QS. Al-Isra' [17]: 34:

وَأَوْفُواْ بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْؤُولاً

"…..dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungan jawabnya."[71]

b. Hadis
Hadis Nabi SAW yang digunakan sebagai dalil dasar *sukuk* ini ialah hadits yang diriwayatkan oleh 'Amar ibn 'Auf:

عن عمرو بن عوف المزانى قال رسول الله ص م : الصّلْح جائز بين الْمسلمينالا صلْحا حرّم حلالا أَو أَحلّ حراما والْمسلمون علَى شروطهِم إلا شرطاحرّم حلالا أو أحلّ حراما (رواه امام الترمذى)

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian 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. Tirmizy*).[72]

لا ضرر و لا ضرار (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما)

---

70 Departemen Agama RI, *Al-Qur.an dan Terjemahnya*, (Jakarta: CV. Indah Press, 1981), hlm. 156
71 *Ibid*, hlm. 429
72 Muhammad ibn Isa ibn Saurah ibn Musa Al-Tirmidzi, Sunan Al-Tirmidzi, (Mesir: Maktabah Al-Bani, 1975M/1395H), Cet. 2, Jld. 3, no. Hadis 1353, hlm. 626

"Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain."[73]

c. Kaidah Fikih:
Kaidah yang digunakan, yaitu:

الاصل فى المعاملات الاباحـــــــة إلا أن يدل الدليل على تحريمـــــــه

"Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya";[74]

المشقة تجلب التيسير

"Kesulitan dapat menarik kemudahan"[75]

d. Berdasarkan Undang-Undang dan Fatwa DSN-MUI[76]
Dalam memorandum Informasi Departemen Keuangan Republik Indonesia (2009) dan brosur sukuk negara yang diterbitkan oleh direktorat pembiayaan syariah (2013) dinyatakan tentang landasan hukum sukuk negara yaitu: Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara yang disahkan pada tanggal 7 Mei 2008 yang mengatur tentang sukuk yang diterbitkan oleh Pemerintah Pusat, sebagai berikut:
   1) Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, antara lain mengatur hal-hal sebagai berikut:
      a) Pasal 5 ayat (2), Menteri Keuangan berwenang untuk melaksanakan penerbitan SBSN
      b) Pasal 6 ayat (1), Penerbitan SBSN dapat dilakukan secara langsung oleh Pemerintah atau melalui Perusahaan Penerbit SBSN
      c) Pasal 9 ayat (2), Pemerintah wajib membayar Imbalan dan Nilai Nominal SBSN pada saat jatuh tempo
      d) Pasal 9 ayat (3), dana untuk pembayaran Imbalan dan Nilai Nominal SBSN disediakan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) setiap tahun sampai dengan berakhirnya kewajiban tersebut.
   2) Fatwa DSN-MUI Nomor 33/DSN-MUI/IX/2002 tentang *Obligasi Syariah Mudharabah*. Fatwa ini merupakan suatu bentuk legalisasi penggunaan *akad mudharabah* dalam penerbitan *sukuk mudharabah*.

---

73 Ibnu Majah Abu Abdillah, *Sunan Ibn Majah*, (Mesir, Dar Ihya Al-Kutub Al-'Arabiyah, t.t), nomor hadits 2340, jld 2, h 784

74 Jalal al-Din Abd al-Rahman ibn Abi Bakr al-Suyuthi, *Al-Asybah wa al-Nazha'ir fi Qawa'id wa Furu' Fiqh al-Syafi'iyyah,* (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2007,) cet III, hlm. 132

75 *Ibid*, hlm. 160

76 Muhammad Heykal, *Tuntunan dan Aplikasi Investasi Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia, 2012), cet. 1, hlm. 118-119.

3) Fatwa DSN-MUI Nomor 41/DSN-MUI/III/2004 tentang *Obligasi Syariah Ijarah*. Fatwa ini merupakan suatu bentuk legalisasi penggunaan *akad ijarah* dalam penerbitan *sukuk ijarah*.
4) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 69/DSN-MUI/VI/2008 tentang SBSN
5) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 70/DSN-MUI/VI/2008 tentang SBSN
6) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*.
7) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Lease*
8) Pernyataan Kesesuaian Syariah DSN-MUI nomor B-077/DSN-MUI/II/2013 tangal 22 Februari 2012.

e. Berdasarkan Peraturan OJK dan Peraturan Menteri Keuangan:
1) POJK Nomor 18/Pojk.04/2015 tentang Penerbitan dan Persyaratan Sukuk,
2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 56 tahun 2008 tentang Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara
3) Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2008 tentang Pendirian Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara
4) Peraturan Mentri Keuangan nomor 218 Tahun 2008 tentang Penerbitan dan Penjualan Suarat Berharga Syariah Negara Ritel Di Pasar Perdana Dalam Negeri)
5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 19/PMK.08/2015 tentang Penerbitan dan Penjualan Surat Berharga Syariah Negara Tabungan.

Fatwa-fatwa DSN-MUI tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk Peraturan Bank Indonesia (PBI) agar bisa ditindaklanjuti implementasinya, yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/6/PBI/2019 tentang perubahan ketiga atas peraturan Bank Indonesia Nomor 20/5/PBI/2018 tentang operasi moneter berdasarkan prinsip syariah, yang sebelumnya sebagaimana telah beberapa kali diubah, dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/14/PBI/2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/5/PBI/2018 tentang Operasi Moneter.

Sementara itu, pada internal Bank Indonesia dibentuk komite perbankan syariah, yang keanggotaannya terdiri atas perwakilan dari Bank Indonesia, Kementerian Agama, dan unsur masyarakat yang komposisinya berimbang.

B. MEKANISME TRANSAKSI DAN JENIS AKAD DALAM SUKUK

1. Mekanisme Transaksi Sukuk

Mekanisme sukuk dilakukan melalui proses pensekuritian aset. Pensekuritian adalah proses penukaran sesuatu yang tidak *likuid* menjadi *likuid* dengan mewujudkan beberapa mekanisme pasar, sehingga *sekuritas* ini dapat diperdagangkan. Proses pensekuritisasian secara syariah harus memenuhi beberapa kriteria sebagaimana yang dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 70/DSNMUI/VI/2008 tentang Metode Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara yaitu[77]:

a. Harus meliputi sekuritisasi aset yang nyata dan ada.
b. Kontrak aset *ayn* yang telah ada mesti bersandarkan Islam.
c. Aktivitas keuangan mesti dibolehkan syariah.

Sementara pensekuritian aset merujuk kepada pemilikan hak dan kerjasama. Kontrak ini terdiri dari *mudarabah*, *musyarakah* dan *ijarah*. Pensekuritian aset merupakan proses penerbitan *sekuritas* dengan cara menjual aset keuangan tertentu kepada pihak ketiga, dan perlu diketahui secara pasti aset dasarnya (*underlying asset*).

Tujuan dari pensekuritian aset ini adalah untuk likuidasi atau mendapatkan dana baru dengan biaya yang lebih menarik dibandingkan dengan pinjaman melalui institusi keuangan lainnya. Melalui proses ini, investor ataupun perusahaan akan memperoleh modal secara langsung kapanpun mereka inginkan. Aset keuangan yang mempunyai aliran tunai (*cash flow*) pada masa yang akan datang akan dijual oleh perusahaan yang memerlukan likuiditas kepada pihak obligasi, dan selalu mempunyai pembayaran modal yang kecil untuk membayar pembelian asset. *SPV* (*Special Purpose Vehicle* adalah badan hukum yang didirikan khusus untuk penerbitan sukuk), *SPV* akan menerbitkan sekuritas sukuk kepada investor berdasarkan aliran tunai dan *underliying asset*.

Investor akan memperoleh keuntungan yang akan dikelola oleh *SPV*. Di samping itu pensekuritisasian aset melibatkan pengalihan resiko kepada pihak ke tiga (*SPV*). Pembayaran kepada investor diperoleh secara langsung atau tidak langsung melalui aliran tunai dari aset tersebut. Peringkat ini diperoleh dari kualitas aset dasar, bukan peringkat kredit pemilik asal aset ketiga secara tunai, hal ini dikenal dengan istilah *special purpose vehicle* (*SPV*). SPV ialah sebuah badan hukum yang didirikan untuk memudahkan urusan pembiayaan, penerbitan dan jual beli (biasanya dikenal dengan istilah *originator*) dalam penerbitan *obligasi* oleh *emiten*. Dengan demikian aliran tunai dapat dijadikan *underlying asset* yang mempunyai nilai, sehingga pembiayaan perusahaan akan mendapatkan dana tanpa menunggu dalam

[77] *Ibid*, hlm. 91

waktu yang lama untuk mendapatkan kembali hutangnya. Adapun secara tehnis mekanisme sukuk sebagai berikut[78]

a. Membuka rekening pada salah satu bank umum (bank umum syariah/bank umum konvensional) dan salah satu *sub-registry*;
b. Mengisi formulir pemesanan dari agen penjual yang ditunjuk oleh pemerintah dengan melampirkan fotokopi KTP/SIM;
c. Menyetor dana tunai ke rekening khusus agen penjual dan menyampaikan bukti setor dana kepada agen penjual sesuai dengan jumlah pemesanan;
d. Memperoleh hasil penjatahan pemerintah dari agen penjual sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
e. Menerima bukti kepemilikan sukuk dari agen penjual;
f. Menerima pengembalian sisa dana dalam hal jumlah pemesanan tidak seluruhnya dikabulkan.

Mekanisme sukuk sebagaimana diatur di dalam Peraturan Meneteri Keuangan Nomor 218/PMK.08/2008 tentang Penerbitan dan Penjualan Surat Berharga Syariah Negara Ritel di Pasar Perdana Dalam Negeri, sebagai berikut:[79]

a. Pelaksanaan Penerbitan dan Penjualan Sukuk (pasal 2 s/d pasal 5),
   1) Penerbitan Sukuk Negara Ritel di Pasar Perdana dalam negeri dapat dilaksanakan:
      a) Secara langsung oleh Pemerintah; atau
      b) Melalui Perusahaan Penerbit SBSN.
   2) Dalam hal penerbitan Sukuk Negara Ritel dilakukan dengan cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, kegiatan persiapan dan pelaksanaan penerbitan Sukuk Negara Ritel dilaksanakan oleh satuan kerja di lingkungan Departemen Keuangan yang tugas pokok dan fungsinya menyelenggarakan pengelolaan SBSN.
   3) Dalam hal penerbitan Sukuk Negara Ritel dilakukan dengan cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, kegiatan persiapan dan pelaksanaan penerbitan Sukuk Negara Ritel dilaksanakan oleh Perusahaan Penerbit SBSN dengan dibantu oleh satuan kerja di lingkungan Departemen Keuangan yang tugas pokok dan fungsinya menyelenggarakan pengelolaan SBSN.
   4) Dalam melaksanakan kegiatan penerbitan Sukuk Negara Ritel, satuan kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) berkoordinasi dengan satuan kerja atau pihak lain yang terkait.
   5) Sukuk Negara Ritel dapat diterbitkan dalam bentuk yang dapat diperdagangkan atau tidak dapat diperdagangkan di pasar sekunder, baik dengan pembayaran nilai nominal secara penuh pada saat jatuh tempo (*bullet payment*) ataupun dengan cicilan (*amortisasi*).

[78] Wawancara dengan Pjs Salles Head di Kantor BNI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 03 Oktober 2017.

[79] Peraturan Meneteri Keuangan Nomor 218/PMK.08/2008 tentang *Penerbitan dan Penjualan Surat Berharga Syariah Negara Ritel diPasar Perdana Dalam Negeri*

6) Setiap Pihak dapat membeli Sukuk Negara Ritel di Pasar Perdana dalam negeri.
7) Penjualan Sukuk Negara Ritel di Pasar Perdana dalam negeri dilakukan melalui agen penjual

b. Persyaratan Dan Penunjukan agen penjual (pasal 6 s/d pasal 9)[80]
1) Direktur Jenderal Pengelolaan Utang selaku Kuasa Pengguna Anggaran menunjuk agen penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
2) Penunjukan agen penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditindaklanjuti dengan perjanjian kerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah.
3) Untuk dapat ditunjuk menjadi agen penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), calon agen penjual harus:
   a) Menyampaikan proposal dan dokumen pendukung yang dipersyaratkan;
   b) Memenuhi persyaratan dan kriteria yang ditetapkan; dan
   c) Lulus seleksi yang dilaksanakan oleh Panitia Seleksi.
4) Persyaratan dan kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling kurang memiliki:
   a) Anggota tim yang mempunyai pengetahuan dan pengalaman dalam melakukan penjualan produk keuangan syariah;
   b) Komitmen terhadap Pemerintah dalam pengembangan pasar SBSN;
   c) Rencana kerja, strategi dan metodologi penjualan Sukuk Negara Ritel; dan
   d) Sistem informasi dan teknologi yang memadai untuk mendukung proses penerbitan Sukuk Negara Ritel.
5) Penunjukan agen penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilakukan melalui proses seleksi oleh Panitia Seleksi.
6) Penunjukkan agen penjual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap-tahap sebagai berikut:
   a) Penyampaian pengumuman;
   b) Penerimaan dan penelitian dokumen proposal;
   c) Penilaian proposal teknis;
   d) Penentuan daftar pendek (short-listed) calon agen penjual;
   e) Pelaksanaan presentasi (beauty contest);
   f) Penilaian proposal finansial terhadap calon yang masuk dalam daftar peringkat hasil beauty contest;
   g) Pemeringkatan calon agen penjual; dan
   h) Penunjukan agen penjual

[80] *Ibid*

7) Perjanjian kerja antara Pemerintah dengan agen penjual sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) memuat kewajiban agen penjual yang paling kurang meliputi:
   a) Melakukan penjualan Sukuk Negara Ritel dengan tata cara penjualan Sukuk Negara Ritel sebagaimana diatur dalam Memorandum Informasi dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
   b) Melaporkan dan menyampaikan seluruh hasil penawaran dari calon pihak pembeli Sukuk Negara Ritel, termasuk daftar Pemesanan Pembelian, kepada Menteri c.q. Direktur Jenderal Pengelolaan Utang;
   c) Memastikan pihak pembeli yang mendapatkan Penjatahan memiliki kecukupan dana di bank dan/atau bank pembayar untuk pelaksanaan Setelmen dana ke rekening Pemerintah di Bank Indonesia;
   d) Memastikan bahwa Sukuk Negara Ritel hasil Penjatahan telah tercatat dalam rekening Surat berharga pihak pembeli;
   e) Mengembalikan semua dana calon pihak pembeli yang tidak mendapatkan Penjatahan dari Pemerintah ke rekening yang bersangkutan.

c. Dokumen dan Ketentuan Penjualan Sukuk Negara Ritel (pasal 13 s/d pasal 19)
   1) Dokumen yang diperlukan dalam penerbitan dan penjualan Sukuk Negara Ritel paling kurang meliputi:
      a) Dokumen transaksi Aset SBSN;
      b) Perjanjian perwaliamanatan;
      c) Ketentuan dan syarat (*terms and conditions*) Sukuk Negara Ritel;
      d) Memorandum Informasi; dan fatwa atau pernyataan kesesuaian Sukuk Negara Ritel dengan prinsip syariah.
   2) Dokumen transaksi Aset SBSN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, antara lain:
      a) Perjanjian jual beli atau sewa menyewa Barang Milik Negara untuk digunakan sebagai Aset SBSN;
      b) Perjanjian sewa menyewa Aset SBSN;
      c) Perjanjian jual beli Aset SBSN, termasuk yang berupa objek pembiayaan Sukuk Negara Ritel; dan
      d) Perjanjian penyertaan dalam rangka *Akad Musyarakah* (*partnership*).
   3) Dokumen transaksi Aset SBSN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Akad SBSN yang diterbitkan, yang antara lain meliputi *Akad Ijarah*, *Akad Istishna'*, *Akad Musyarakah*, *Akad Mudarabah*, atau Akad lain yang diperlukan dalam rangka memenuhi kesesuaian prinsip syariah.

4) Dalam hal Sukuk Negara Ritel diterbitkan secara langsung oleh Pemerintah, dokumen transaksi Aset SBSN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, ditandatangani oleh Direktur Jenderal Pengelolaan Utang dan pihak yang ditunjuk sebagai Wali Amanat. Penunjukkan Wali Amanat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Direktur Jenderal Pengelolaan Utang atas nama Menteri.
5) Dalam hal Sukuk Negara Ritel diterbitkan melalui Perusahaan Penerbit SBSN, dokumen transaksi Aset SBSN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, ditandatangani oleh Direktur Jenderal Pengelolaan Utang dan dewan direktur Perusahan Penerbit SBSN.
6) Perjanjian perwaliamanatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b diperlukan hanya dalam hal:
   a) Penerbitan Sukuk Negara Ritel dilakukan secara langsung oleh Pemerintah; atau
   b) Perusahaan Penerbit SBSN menunjuk pihak lain untuk membantu melaksanakan fungsi Wali Amanat.

   Dalam hal Sukuk Negara Ritel diterbitkan secara langsung oleh Pemerintah, perjanjian perwaliamanatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b ditandatangani oleh Direktur Jenderal Pengelolaan Utang dan pihak yang ditunjuk sebagai Wali Amanat.
7) Dalam hal Sukuk Negara Ritel diterbitkan melalui Perusahaan Penerbit SBSN dan ditunjuk pihak lain untuk membantu melaksanakan fungsi Wali Amanat, perjanjian perwaliamanatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b ditandatangani oleh Direktur Jenderal Pengelolaan Utang, dewan direktur Perusahaan Penerbit SBSN dan pihak lain yang ditunjuk untuk membantu melaksanakan fungsi Wali Amanat.
8) Memorandum Informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf d, paling kurang memuat antara lain:
   a) Tata cara Pemesanan Pembelian;
   b) Jenis Akad;
   c) Periode penjualan, tanggal Penjatahan dan tanggal *Setelmen*;
   d) Metode perhitungan harga *Setelmen* per unit SBSN;
   e) Obyek pembiayaan Sukuk Negara Ritel dan/atau Barang Milik Negara yang akan dijadikan sebagai Aset SBSN;
   f) Perdagangan Sukuk Negara Ritel di pasar sekunder; dan
   g) Pokok-pokok ketentuan dan syarat (*terms and conditions*), termasuk tanggal penerbitan, tanggal jatuh tempo, nominal penerbitan, tingkat Imbalan, serta mekanisme pembayaran Imbalan dan nilai nominal.
9) Fatwa atau pernyataan kesesuaian Sukuk Negara Ritel dengan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf e, ditetapkan

oleh Majelis Ulama Indonesia atau lembaga lain yang ditunjuk Pemerintah.

d. Penetapan Hasil Penjualan Dan Penjatahan (pasal 20 s/d 21)
   1) Direktur Jenderal Pengelolaan Utang untuk dan atas nama Menteri menetapkan hasil penjualan dan Penjatahan Sukuk Negara Ritel.
   2) Direktur Jenderal Pengelolaan Utang untuk dan atas nama Menteri dapat menerima seluruh atau sebagian, atau menolak seluruh Pemesanan Pembelian Sukuk Negara Ritel yang masuk.
   3) Hasil penjualan dan Penjatahan ditetapkan paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah akhir masa penawaran.
   4) Hasil penjualan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan kepada publik setelah penetapan hasil penjualan.
   5) Pengumuman hasil penjualan Sukuk Negara Ritel kepada publik, paling kurang meliputi:
      a) Nilai nominal;
      b) Seri Sukuk Negara Ritel;
      c) Tingkat Imbalan; dan
      d) Tanggal jatuh tempo
      e) Biaya Penerbitan

      Segala biaya yang timbul dalam kegiatan penjualan Sukuk Negara Ritel dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

2. Jenis-Jenis Akad Dalam Sukuk

Sukuk sebagai bentuk pendanaan (*financing*) sekaligus investasi (*invesment*) memungkinkan beberapa bentuk struktur akad yang dapat ditawarkan untuk menghindari riba. Dalam menerapkan akad-akad pada transaksi keuangan modern terdapat empat prinsip dalam perikatan secara syariah yang perlu diperhatikan:[81]

a. Tidak semua akad bersifat mengikat kedua belah pihak (*aqad lazim*), karena ada kontrak yang hanya mengikat satu pihak (*aqad jaiz*).
b. Dalam melaksanakan akad harus dipertimbangkan tanggung jawab yang berkaitan dengan kepercayaan yang diberikan kepada pihak yang dianggap memenuhi syarat untuk memegang kepercayaan secara penuh (*amin*) dengan pihak yang masih perlu memenuhi kewajiban sebagai penjamin (*dhamin*).
c. Larangan mempertukarkan kewajiban (*dayn*) melalui transaksi penjualan sehingga menimbulkan kewajiban (*dayn*) baru atau yang disebut *bay' al dayn bi al dayn.*
d. Akad yang berbeda menurut tingkat kewajiban yang masih bersifat janji (*wa'd*) dengan tingkat kewajiban yang berupa sumpah (*'ahd*).

[81] Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, *Islamic Law and Finance: Religion, Risk and Return* (Kluwer Law International, 1998), hlm. 85.

Dalam UU No.19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara disebutkan beberapa jenis sukuk[82], antara lain:

a. *Sukuk Ijarah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau *akad ijarah,* yang satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak guna (manfaat) suatu asset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode sewa yang disepakati tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sukuk ijarah dibedakan menjadi *Ijarah al-MuntahiyahBi al- tamlik* (*Sale and Lease Back*) dan *Ijarah Headlease and Sublease.*
b. *Sukuk Mudharabah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad mudharabah yang merupakan satu bentuk kerjasama, yang satu pihak menyediakan modal (*rabb al-mal*) dan pihak lain menyediakan tenaga dan keahlian (*mudarib*), keuntungan dari kerjasama tersebut akan dibagi berdasarkan perbandingan yang telah disetujui sebelumnya. Kerugian yang timbul akan ditanggung sepenuhnya oleh pihak penyedia modal.
c. *Sukuk Musyarakah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad musyarakah yang merupakan suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menggabungkan modal yang digunakan untuk membangun proyek baru, mengembangkan proyek yang telah ada atau membiayai kegiatan usaha. Keuntungan atau kerugian yang timbul akan ditanggung bersama sesuai dengan jumlah partisipasi modal masing-masing.
d. *Sukuk Istishna*', yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau *akad istishna' yang* merupakan suatu bentuk perjanjian jual beli antara para pihak untuk pembiayaan suatu proyek. Adapun cara, jangka waktu, dan harga ditentukan oleh berdasarkan kesepakatan para pihak.

Dalam AAOIFI *Sharia Standards* Nomor 17 dijelaskan bahwa sukuk dapat diklasifikasikan ke dalam 14 (empat belas) jenis sukuk berdasarkan akad dan *underlying asset* yang digunakan. Keempat belas jenis tersebut kemudian digolongkan kedalam tiga kelompok, yaitu;

a. Sukuk berbasis *akad Ijarah* (*Ijarah Based Sukuk*), yang terdiri dari lima jenis sukuk;
    1) Sukuk Kepemilikan Aset yang Disewakan (*Sukuk Milkiyah Al-Maujudat Al-Mu'jarah/certificate of ownership in leased assets*),
    2) Sukuk Kepemilikan Nilai Manfaat dari Aset Berwujud (*Sukuk Milkiyah Manafi' al-A'yan al-Maujudat/Certificate of ownershipof usufruct of existing assets*).

[82] Merujuk pada Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara BAB I Pasal 1 Ketentuan umum poin 6 (enam) sampai 9 (sembilan), Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.

3) Sukuk Kepemilikan Nilai Manfaat Aset yang tersedia di Masa Depan (*Sukuk Milkiyah Manafi' al-A'yan 'ala Wajhi Maushufah fi Dzimmah/Certificate of ownership of usufruct of future assets*),
4) Sukuk Kepemilikan Jasa dari Penyedia Tertentu (*Sukuk Milkiyah Al-Khadamat 'ala wajhin mu'ayyanin/certificate of ownership inservices of a specified party*),
5) Sukuk Kepemilikan Jasa Tertentu di Masa Depan (*Milkiyah al-Khadamat 'ala Wajhi Maushufah fi Dzimmah/certificate of ownership of future secvices*).

b. Sukuk berbasis akad jual beli (*Sale Based Sukuk*), yang terdiri dari tiga jenis sukuk;
   1) *Sukuk Murabahah*
   2) *Sukuk Istishna'*
   3) *Sukuk Salam*
c. Sukuk berbasis akad kerjasama (*Participation Based Sukuk*), yang terdiri dari enam jenis sukuk:
   1) *Sukuk Musyarakah*,
   2) *Sukuk Mudharabah,*
   3) *Sukuk Wakalah,*
   4) *Sukuk Muzara'ah,*
   5) *Sukuk Musaqah, dan*
   6) *Sukuk Mugharasah*

C. PENGGUNAAN AKAD *IJARAH* DALAM SUKUK

Akad *ijarah* sebagaimana *mudharabah* juga merupakan akad yang fleksibel dan terbuka untuk dilakukan penggabungan beberapa akad pada keadaan tertentu. Fleksibilitas tersebut memungkinkan akad tersebut digunakan untuk pengembangan beberapa bentuk kontrak yang mungkin sesuai pada tujuan-tujuan yang berbeda.[83]

Ijarah didefinisikan sebagai suatu perjanjian atau akad dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.[84] Pada dasarnya, *ijarah* merupakan jual beli manfaat sesuatu.[85] Adapun rukun *ijarah* menurut ulama Hanafiyah hanya terdiri dari ijab dan kabul. Sedangkan menurut jumhur ulama mazhab rukun *ijarah* terdiri dari orang yang mengadakan perjanjian, yang menyewakan (*mu'ajjir*) dan penyewa (*musta'jir*), objek perjanjian yakni upah sewa dan manfaat, dan *shigah* atau lafaz akad.[86] Baik

---

83 Monzer Kahf, *The Use of Assets Ijara Bonds for Bridging The Budget Gap,* dalam jurnal *Islamic Economic Studies,* Vol. 4, No..2, 1997, hlm. 77
84 Abdul Ghofur Anshori, *op.cit,* hlm. 45
85 Wahbah al-Zuhaili, *op.cit,* hlm. 3804
86 Abd al-Rahman al-Jaziri. *op.cit* , hlm. 73-75

ulama Hanafi[87], Maliki[88], Syafi'i[89], maupun Hanbali[90] berpendapat bahwa akad *ijarah*merupakan akad yang mengikat (*lazim*).[91] Akad mengikat adalah akad di mana apabila rukun dan syaratnya telah terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain.[92] Namun demikian, menurut ulama Hanafi meninggalnya pihak yang menyewakan dapat membatalkan akad *ijarah*[93], sedangkan jumhur ulama berpendapat meninggalnya pihak yang menyewakan tidak membatalkan akad *ijarah.*

Dalam ijarah disyaratkan dipenuhinya rukun *ijarah* yang terdiri atas empat hal, yakni orang yang berakad (*mu'ajjir* dan *musta'jir*), *shigah* atau *lafaz* akad, manfaat, dan upah. Dipersyaratkan bagi orang yang berakad adalah orang yang cakap hukum yakni, dewasa dan berakal serta tidak berada di bawah pengampuan.

Lafaz akad berupa ijab dan kabul. Sedangkan pada manfaat dipersyaratkan sesuatu yang dapat dinilai baik secara syara' atau menurut kebiasaan. Adapun dalam masalah upah dipersyaratkan adanya harga sebagaimana dalam akad jual beli.[94]

Selain itu hal yang juga harus diperhatikan dalam masalah *ijarah* adalah permasalahan batas waktu. Permasalahan batas waktu termasuk dalam ketentuan objek *ijarah* yang harus diketahui. Batas waktu dalam *ijarah* umumnya ada dalam sewa menyewa rumah, bangunan, dan lain sebagainya.[95]

Sukuk *Ijarah* sebagaimana yang didefinisikan oleh AAOIFI merupakan sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *ijarah* dimana satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak manfaat atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga dan periode yang disepakati, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri[96]. Secara teknis, Sukuk *Ijarah* dapat digambarkan sebagai berikut[97]:

1. Pemilik aset atau emiten menjual asetnya kepada *Special Purpose Vehicle* (SPV),
2. SPV membayar tunai kepada pemilik aset.
3. Setelah aset menjadi hak milik SPV, SPV berhak menerbitkan Sukuk *Ijarah* yang nilainya sama dengan sejumlah aset yang dimiliki kepada investor.

---

87 Ala'u al-Din Abi Bakr ibn Mas'ud al-Kasani. *op.cit*, Juz. VI, hlm. 35

88 Malik ibn Anas al-Ashbahi. *Al-Mudauwamah al-Kubra,* (Beirut: Dar al-Fikr, tth), Jilid III, hlm. 356

89 Abu al-Hasan, Ali ibn Muhammad ibn Habib al-Mawardi, *al-Hawi al-Kabir*. (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), Juz. IX, hlm. 208

90 Muhammad ibn Yunus ibn Idris al-Buhuti, *Kasysyaf al-Qina' an Matn al-Iqna'* (Beirut: Dar al-Fikr, 1982), Jilid 4 hlm. 23

91 Ibnu Rusyd.*Op.cit*. hlm.173

92 Syamsul Anwar. *op.cit*. hlm. 80

93 Ibn Abidin, *Hasyiyah Radd al-Muhtar,* (Beirut: Dar al-Fikr, 1992), Jilid 6 hlm. 21

94 Wahbah al-Zuhaili, *op.cit*. hlm. 3833-3834

95 *Ibid*, hlm. 3809

96 Direktorat Kebijakan Pembiayaan Syariah Departemen Keuangan. Mengenal Sukuk: Instrumen Investasi & Pembiayaan Berbasis Syariah. http://www.dmo.or.id, diakses tanggal 12 Februari 2019.

97 Heri Sudarsono. o*p.cit.* hlm. 301-302

4. Investor membayar SPV secara tunai.
5. SPV menyewakan aset kepada emiten.
6. Pihak emiten membayar sewa kepada SPV. Pendapatan SPV yang berasal dari emiten tersebut dibayarkan kepada investor yang telah membeli aset,
7. SPV memberikan pembayaran sewa kepada investor (*rental income*).

Dalam praktiknya setiap masa jatuh tempo Sukuk *Ijarah* sebenarnya disyaratkan adanya pemindahan kepemilikan aset kembali kepada emiten melalui akad jual beli dengan cara emiten membayar kembali sejumlah harga jual beli pada waktu emiten menjual asset tersebut kepada investor melalui SPV. Oleh karena itu, akad *ijarah* yang biasa dipraktikan dalam Sukuk *ijarah* sebenarnya bukanlah akad *ijarah* pada umumnya, melainkan akad *ijarah muntahiya bi altamlik.*

Hal ini karena dipersyaratkan kepemilikan hak sewa kembali kepada emiten pada waktu jatuh tempo Sukuk *Ijarah*, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa akad *ijarah* merupakan akad yang fleksibel dan terbuka untuk dilakukan penggabungan dengan akad lainnya. Hal ini berbeda dengan Fatwa DSN No. 41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi Syariah *Ijarah* yang menyebutkan bahwa praktik yang dilakukan dalam mekanisme Sukuk *Ijarah* adalah dengan menyewakan kembali aset kepada pihak yang menyewakan semula, atau dengan kata lain pihak yang menyewakan menyewakan aset kepada penyewa dan kemudian penyewa tersebut menyewakan kembali aset tersebut kepada pihak yang menyewakan semula.

Dalam masalah ini ulama berpendapat diperbolehkan apabila penyewa menyewakan kembali aset kepada pihak lain selain dari pihak yang menyewakan semula, namun apabila aset tersebut disewakan kembali kepada pihak yang menyewakan semula, maka ada dua pendapat ulama. *Pertama*, tidak sah hukumnya bagi penyewa menyewakan kembali aset tersebut karena kepemilikan aset tersebut masih milik pihak yang menyewakan semula. *Kedua*, sah hukumnya apabila penyewa menyewakan kembali aset tersebut karena kepemilikan aset tersebut telah menjadi milik penyewa.[98]

Walaupun DSN-MUI memilih pendapat yang membolehkan, namun mekanisme Sukuk *Ijarah* berbeda dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI karena dalam praktiknya Sukuk *Ijarah* dikonstruksi dengan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik*. Sukuk *Ijarah* yang dikonstruksi dengan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* lebih serupa dengan mekanisme obligasi konvensional. Akad *ijarah* merupakan akad yang fleksibel, namun sifat fleksibelitas yang berupa modifikasi akad tetap harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah. Hal ini bertujuan agar akad yang telah dimodifikasi tersebut bukan suatu bentuk upaya hiyal hukum (mencari celah hukum untuk membolehkan sesuatu yang dilarang).

[98] Abu al-Hasan Ali ibn Muhammad ibn Habib al-Mawardi. *op.cit.* hlm. 22

Sukuk *Ijarah* dalam praktiknya dikonstruksi dengan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik.Ijarah muntahiya bi al-tamlik* merupakan kepemilikan manfaat suatu barang pada waktu yang ditentukan dengan bayaran atau sewa tertentu yang lebih atau bertambah secara kebiasaan dari sewa seharusnya dengan ketentuan yang menyewakan (*mu'ajjir*) akan menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan perjanjian yang mendahuluinya tentang kepemilikan barang yang disewakan tersebut pada waktu berakhirnya atau pada waktu pertengahan tempo waktu sewa sesudah upah sewa dibayarkan seluruhnya, yang perpindahan kepemilikan tersebut harus dengan akad yang baru, baik dengan akad hibah ataupun jual beli.[99]

Akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* sering digunakan dalam praktik pembiayaan perbankan syariah. Misalnya bank syari'ah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa, umumnya dilakukan apabila kemampuan keuangan penyewa untuk membayar sewa relativ kecil.

Karena sewa yang dibayarkan kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta margin keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa. Sedangkan alternatif pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa umumnya dilakukan bila kemampuan keuangan penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dengan demikian, pihak bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.[100]

Bentuk aplikasi akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* yang dipraktikkan pada perbankan syariah dan Sukuk *Ijarah* memiliki perbedaan yang prinsipil. Dalam praktik Sukuk *Ijarah*, asset atau objek sewa pada mulanya dimiliki oleh emiten. Kemudian asset tersebut dijual melalui *Special Purpose Vehicle* yang selanjutnya menjual asset tersebut kepada investor. Dalam perjanjian tersebut, investor diharuskan menjual kembali asset atau objek sewa tersebut setelah berakhirnya masa sewa kepada emiten melalui SPV. Dalam hal ini terjadi dua kali akad jual beli yakni pada waktu emiten menjual asset kepada investor melalui SPV dan pada waktu investor menjual kembali asset pada waktu berakhirnya sewa. Asset dalam persoalan Sukuk *Ijarah* kembali lagi kepada pemilik asset yang semula yakni emiten.

---

[99] Wahbah al-Zuhaili, *op.cit*. hlm. 394

[100] Helmi Haris. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah* (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah), http://journal.uii.ac.id/index.php/JEI/article/viewFile/1050/975, h 122, diakses tanggal 3 Maret 2019

Sedangkan pada praktik perbankan syariah asset atau objek sewa pada awalnya dibeli oleh pihak perbankan yang kemudian setelah asset tersebut dimiliki oleh bank disewakan kepada konsumer yang memerlukan asset tersebut dengan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* di mana pada waktu berakhirnya masa sewa asset tersebut dijual kepada konsumer dan dimiliki sepenuhnya oleh konsumer. Walaupun dalam hal ini terjadi dua kali transaksi jual beli, namun asset atau objek akadnya tidak kembali kepada pemilik asset yang pertama. Hal inilah yang membedakan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* yang diaplikasikan pada perbankan syariah dan Sukuk *Ijarah*.

D. PENERAPAN SUKUK DAN KEPATUHAN PADA PRINSIP SYARIAH

1. Kepatuhan Terhadap Prinsip Syari'ah (*Shariah Compliance*)

Secara umum fungsi dasar Bank Syariah sebagai suatu entitas berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT), dapat dikatakan sama dengan dengan bank konvensional. Prinsip umum pengaturan dan pengawasan yang berlaku dalam perbankan konvensional juga berlaku dalam perbankan syariah. Akan tetapi, dalam beberapa hal, diberlakukan pengkhususan, mengingat pada industri perbankan syariah dalam hal pelaksanaan kegiatan usahanya memiliki karakteristik yang berbeda dengan bank konvensional. Karakteristik tersebut menurut Moh. Rivai dapat dilihat dalam hal jaminan pemenuhan ketentuan dan ketaatan pada prinsip syariah dalam seluruh aktivitasnya, khususnya dalam hal pelarangan bunga (*interest*) yang diganti dengan instrumen *nisbah* bagi hasil.[101] Hal inilah yang pada akhirnya memberikan warna berbeda antara struktur organisasi perbankan syariah dan perbankan konvensional.

Jaminan pemenuhan atas ketentuan dan ketaatan pada prinsip syariah itulah yang pada akhirnya melahirkan suatu konsep yang dikenal dengan istilah *Shariah Compliance*. *Shariah Compliance* dalam hal ini didefinisikan sebagai berikut:

> *A system of compliance having special emphasis on Shariah aspects with relevant provisions of existing laws, rules, regulations, policies and procedures related to Islamic Banking need to be embedded in the IBI's processes in such a manner that monitoring and reviewing of issues related to Shariah compliance forms part of internal control structure.*[102]

Dalam pengertian di atas dapat dipahami bahwa *shariah compliance* dalam hal ini merupakan suatu sistem kepatuhan yang memiliki penekanan khusus pada aspek syariah yang didasarkan pada ketentuan perundang-undangan dalam hukum positif, maupun peraturan dan kebijakan internal

---

[101] Maslihati Nur Hidayati, *Dewan Pengawas Syariah Dalam Sistem Hukum Perbankan: Studi Tentang Pengawasan Bank Berlandaskan Pada Prinsip-Prinsip Islam*, Lex Jurnalica, Volume 6, Nomor 1, Desember 2008, hlm. 64, diakses pada tanggal 21 Januari 2019.

[102] *State Bank of Pakistan, Guidelines for Shariah Compliance in Islamic Banking Institutions, Annexure 2, IBD Circular*, No. 02, March 2008, hlm. 1, Sebagai catatan, IBI dalam pengertian ini adalah singkatan dari Islamic Banking Institution.

yang terdapat dalam suatu institutisi perbankan syariah. Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dipahami bahwa sistem pengawasan bank yang berkaitan dengan kepatuhan terhadap prinsip syariah merupakan bagian dari struktur pengendalian internal bank itu sendiri.

Berdasarkan atas kebutuhan adanya sistem pengendalian internal bank syariah dalam hal pelaksanaan atas prinsip-prinsip syariah, maka diaturlah suatu ketentuan yang mengatur tentang keharusan bagi suatu badan usaha (bank secara khusus maupun perseroan secara umum) yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah untuk membetuk DPS. Pada Pasal 109 ayat (1), (2) dan (3) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, disebutkan bahwa:[103]

a. Perseroan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah selain mempunyai Dewan Komisaris wajib mempunyai Dewan Pengawas Syariah.
b. Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas seorang ahli syariah atau lebih yang diangkat oleh RUPS atas rekomendasi Majelis Ulama Indonesia.
c. Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas memberikan nasihat dan saran kepada Direksi serta mengawasi kegiatan Perseroan agar sesuai dengan prinsip syariah.

Sejalan dengan hal tersebut, secara lebih spesifik kewajiban membentuk DPS dalam Bank Syariah juga diatur dalam ketentuan Pasal 32 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sebagai berikut:

a. Dewan Pengawas Syariah wajib dibentuk di Bank Syariah dan Bank Umum Konvensional yang memiliki UUS.
b. Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham atas rekomendasi Majelis Ulama Indonesia
c. Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas memberikan nasihat dan saran kepada direksi serta mengawasi kegiatan Bank agar sesuai dengan Prinsip Syariah.
d. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan Dewan Pengawas Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

Dengan demikian dapat dipahami bahwa bagi badan usaha, dalam hal ini adalah bank secara khusus maupun perseroan terbatas (PT) secara umum yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah wajib membentuk DPS sebagai organ tambahan dalam struktur organisasi badan usahanya -selain daripada Direksi dan Dewan Komisaris yang lazim terdapat dalam bank atau perseroan terbatas (PT) pada umumnya- yang diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) atas rekomendasi Majelis Ulama Indonesia (MUI).

[103] Maslihati Nur Hidayati, *op.cit*, hlm. 65

Kepatuhan pada prinsip syariah menjadi tuntutan semua lembaga keuangan syariah, baik perbankan maupun lembaga keuangan non bank. Manajemen lembaga keuangan syariah wajib memahami fiqh muamalah dalam menjalankan operasional lembaganya. Standar kepatuhan prinsip syariah LKS di Indonesia adalah kesesuaian kegiatan LKS baik secara operasional maupun proudk-produknya terhadap fatwa-fatwa DSN-MUI. LKS bekerja berdasarkan fatwa tersebut, bila fatwa belum ada sedangkan LKS sudah membuat terobosan langkah, maka dapat mengajukan fatwa atau petunjuk kepada DSN-MUI sebagai pedoman kerja LKS.

Dasar hukum kepatuhan prinsip syariah bagi LKS di Indonesia adalah:[104]

a. Undang-undang Perbankan
(Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah) mengatur badan hukum bank syariah hanya hanya Perseroan Terbatas (PT), berbeda dengan bank konvensional dimana badan hukumnya boleh berbentuk perseroan terbatas atau Koperasi.

(Undang Undang No. 10 tahun 1998, tentang perubahan terhadap Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan) mewajibkan bank syariah dibentuk DPS. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, Pasal 32 angka 1 DPS wajib dibentuk di Bank Syariah dan bank konvensional yang memiliki unit usaha syariah.

b. Peraturan Bank Indonesia
Peraturan Bank Indonesia (PBI) yang mengatur keberadaan DPS adalah (PBI No. 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah). Dalam PBI tersebut disebutkan pengertian Dewan Pengawas Syariah yang disingkat menjadi DPS, adalah dewan yang bertugas memberikan nasehat dan saran kepada direksi serta mengawasi kegiatan bank agar sesuai dengan prinsip syariah. Selain PBI di atas, terdapat PBI lain yang mengatur keberadaan DPS, di antaranya:
    1) Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 13/2/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum
    Peraturan Bank Indonesia No.6/24/PBI/2004 tanggal 14 Oktober tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha yang berdasarkan Prinsip Syariah yang lalu di ubah dengan Peraturan Bank Indonesia (PBI No.7/35/PBI/2005 tanggal 29 September 2005 tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha yang berdasarkan Prinsip Syariah.)

    Peraturan Bank Indonesia (PBI No.8/3/PBI/2006 tanggal 30 Januari tentang perubahan kegiatan usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah) dan Pembukaan Kantor Bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah oleh Bank Umum Konvensional.

[104] Muhammad Rizali, *op.cit*, hlm. 35

2) Surat Edaran No. 8/19/DPBS, tanggal 24 Agustus 2006 tentang Pedoman Pengawasan Syariah dan Tata Cara Pelaporan Hasil Pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah. Surat Edaran ini disertai dengan lampiran lengkap tentang pedoman bagai DPS dalam pengawasan syariah[105].
3) Keputusan Menteri Koperasi dan UKM
(Peraturan Menteri Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia No. 16/Per/M.KUKM/IX/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Oleh Koperasi). Disebutkan bahwa Dewan Pengawas Syariah adalah dewan yang dipilih oleh koperasi yangbersangkutan berdasarkan keputusan rapat anggota dan beranggotakan alim ulama yang ahli dalam syariah yang menjalankan fungsi dan tugas sebagai pengawas syariah pada koperasi yang bersangkutan dan berwenang memberikan tanggapan atau penafsiran terhadap fatwa yang dikeluarkan Dewan Syariah Nasional.

2. Instrumen Pengawasan *Sharia Compliance*

Di Indonesia, tingkat pengawasan pertama dinamai dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan tingkat pengawasan berikutnya di level nasional dinamai dengan Dewan Syariah Nasional (DSN).[106] DSN merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang bukan badan pemerintah namun memiliki otoritas dalam mengeluarkan fatwa terkait dengan masalah-masalah perbankan syariah.

Seperti diketahui bahwa anggota DSN terdiri dari beberapa ulama, praktisi, maupun pakar ekonomi syariah yang sebelumnya ditunjuk dan diangkat oleh MUI dengan masa bakti kepengurusan selama lima (5) tahun. DSN memiliki tanggung jawab dalam memastikan atau mengawal kepatuhan syariah, baik dalam produk maupun operasional dari industri keuangan syariah itu sendiri. Untuk mendukung para anggota dewan syariah dalam menjalankan tugasnya, DSN menyiapkan aturan yang diperlukan, terkait dengan kualifikasi keanggotaan, tugas dan kewajiban, pengakuan fatwa yang diterbitkan, serta independensi mereka dari berbagai intervensi dari berbagai pihak.[107]

Tugas DSN adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dangan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam syariah. Maka dari itu, DSN membuat aturan dalam bentuk *guidelines*[108] dengan mengkaji, menggali, dan merumuskan nilai-nilai dan prinsip-prinsip syariah dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi dan analisis

---

105 http://www.djppr.kemenkeu.go.id diakses pada 15/01/2019
106 Didin Hafidhuddin dan Hendri Tanjung, *Manajemen Syariah dalam Praktik*, (Jakarta: Gema insani Press, 2003), hlm. 39.
107 Surat Edaran Gubernur Bank Indonesia No. 8/19/DPBS tentang Pedoman Pengawasan Syariah dan Tata Cara Pelaporan Hasil Pengawasan bagi Dewan Pengawas Syariah.
108 Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 42.

produk dan jasa di lembaga keuangan syariah. Secara rinci, berikut tugas dan wewenang daripada DSN, yaitu: [109]

a. Memberikan atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai anggota DPS pada suatu lembaga keuangan syariah;
b. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan;
c. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah;
d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah diterapkan.

Untuk menjalankan tugas dan wewenangnya, DSN merekomendasikan seorang atau cendekiawan muslim untuk menjadi Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas untuk mengawasi jalannya operasional industri keuangan syariah agar sesuai dengan ketentuan-ketentuan di dalam syariah yang didasarkan pada 22 Pasal 26 ayat (4) dan (5) UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Berdasarkan Keputusan Dewan Syariah Nasional Nomor 02 Tahun 2000 Tentang Pedoman Rumah Tangga Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (PRT DSN- MUI) pada pasal 4 mengenai fungsi dan tugas DPS, di antaranya[110]:

a. Memberikan nasehat dan saran kepada direksi, pimpinan unit usaha syariah dan pimpinan kantor cabang lembaga keuangan syariah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan aspek syariah.
b. Melakukan pengawasan, baik secara aktif maupun secara pasif, terutama dalam pelaksanaan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) serta memberikan pengarahan/pengawasan atas produk/jasa dan kegiatan usaha agar sesuai dengan prinsip syariah.
c. Sebagai mediator antara lembaga keuangan syariah dengan DSN dalam mengkomunikasikan usul dan saran pengembangan produk dan jasa dari lembaga keuangan syariah yang memerlukan kajian dan fatwa dari DSN DPS berfungsi sebagai perwakilan DSN yang ditempatkan pada lembaga keuangan syariah wajib:[111]
    1) Mengikuti fatwa DSN.
    2) Merumuskan permasalahan yang memerlukan pengesahan DSN.
    3) Melaporkan kegiatan usaha serta perkembangan lembaga keuangan syariah yang diawasinya kepada DSN sekurang-kurangnya satu kali dalam setahun.

Tugas dan wewenang Dewan Pengawas Syariah di Bank Syariah secara lebih rinci dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Sebagai penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, pimpinan Unit Usaha Syariah dan pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan aspek syariah.

---

[109] Rizal Yahya dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik KontemporeR*, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm. 27.

[110] Tim Penulis Dewan Syariah Nasional -Majelis Ulama Indonesia, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Cet- 2, (Jakarta: Pointermasa, 2003), hlm. 279.

[111] *Ibid*

b. Sebagai mediator antara bank dengan Dewan Syariah Nasional dalam mengkomunikasikan usul dan saran pengembangan produk dan jasa dari bank yang memerlukan kajian dan fatwa dari Dewan Syariah Nasional;
c. Sebagai perwakilan Dewan Syariah Nasional yang ditempatkan pada bank. Dewan Pengawas Syariah wajib melaporkan kegiatan usaha serta perkembangan bank syariah yang diawasi kepada Dewan Syariah Nasional (DSN) sekurang-kurangnya satu tahun.
d. Dewan Pengawas Syariah memeriksa buku laporan tahunan dan memberikan pernyataan tentang kesesuaian syariah semua produk dan operasional selama satu tahun berjalan.

3. Dimensi *Shariah Compliance*

Bank syariah telah memenuhi kepatuhan pada prinsip-prinsip syari'ah (*shariah complience*) apabila dalam semua transaksi dan kegiatan usahanya tidak mengandung unsur riba, *gharar* dan *maisir*, menjalankan bisnis yang berbasis pada keuntungan yang halal, menjalankan amanah yang dipercayakan nasabah kepada bank dan mengelola zakat, infaq dan shadaqah dengan amanah.[112]

Penjelasan dari pemenuhan prinsip syari'ah di bank syariah adalah seperti di bawah ini:

a. Tidak ada riba dalam transaksi bank
Riba secara bahasa artinya adalah tambahan.[113] Arti lain dari riba secara bahasa adalah tumbuh dan membesar. Pengertian riba secara istilah menurut Al- Jurjani adalah kelebihan atau tambahan pembayaran tanpa adanya ganti atau imbalan yang disyaratkan bagi salah satu dari dua pihak yang membuat akad atau transaksi.[114] Sedangkan menurut al-Aini, riba adalah penambahan atas harta pokok tanpa adanya akad atau transaksi jual beli yang riil.[115] Pengertian riba yang lain dikemukakan oleh Qal'aji dan Qunaibi, menurut mereka riba adalah tambahan yang dipersyaratkan dalam suatu akad tanpa adanya ganti yang dibenarkan oleh syara'.[116] Dengan demikian, yang dimaksud dengan riba adalah penambahan pendapatan secara tidak sah antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu. Dalam kajian fiqh terdapat tiga jenis riba, yaitu *riba fadhl, riba nasi'ah dan riba jahiliyah*. Riba terjadi

---

112 *Ibid*, hlm. 8.
113 Muhammad Rawwas Qal'aji dan Hamid Sadiq Qunaibi, *Mu'jam Lughat al-Fuqaha*, cet. II, (Beirut, Dar Al-Nafaūs, 1988), hlm. 218
114 Ali ibn Muhammad al-Syarif al-Jurjani, *Kitab al-Ta'rifat* (Beirut: Maktabah Libnan, 1990), hlm. 14
115 Badr al-Din Abi Muhammad al-Aini, Umdah al-Qori: Syarh Sahih al-Bukhari, jilid VI (Beirut: Dar al-Fikr,t.t.), hlm. 199
116 Muhammad Rawwas Qal'aji dan Hamid Sadiq Qunaibi, Mu'jam, hlm. 218

di bank syariah apabila penentuan tambahan pinjaman karena ada penundaan waktu pelunasan.

b. Tidak ada *gharar* dalam transaksi Bank
Arti *gharar* secara bahasa adalah tidak jelas. Dalam fiqh, *gharar* adalah transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak ada atau tidak dimiliki oleh penjual, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan. Qal'aji dan Qunaibi berpendapat bahwa suatu jual beli yang mengandung *gharar* adalah suatu jual beli yang dalam transaksinya terdapat unsur ketidakjelasan dalam barang yang ditransaksikan, harganya, penyerahannya ataupun waktu penyerahannya.[117] *Gharar* (*taghrir*) adalah situasi di mana terjadi *incomplete information* karena adanya *uncertainty to both parties* (ketidakpastian dari kedua belah pihak yang bertransaksi). Di sini, baik pihak A maupun pihak B sama-sama tidak memiliki kepastian mengenai suatu yang ditransaksikan (*uncertain to both parties*). *Gharar* terjadi bila sesuatu yang sifatnya pasti (*certain*) menjadi tidak pasti (*uncertain*).[118]

c. Tidak ada *maisir* dalam transaksi bank
Maisir dalam bahasa Arab adalah *qimar* yang berarti judi.[119]*Maisir* adalah suatu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan. Secara sederhana, *maisir* atau perjudian adalah suatu permainan yang menjadikan salah satu pihak menanggung beban pihak lain akibat permainan tersebut. Setiap permainan atau pertandingan harus menghindari terjadinya *zero sum game*, yaitu keadaan yang menjadikan salah satu pihak hrus menanggung beban pihak yang lain.[120]

d. Bank menjalankan bisnis berbasis pada keuntungan yang halal
Halal secara bahasa artinya adalah diperbolehkan oleh syara' atau kebalikan dari haram. [121] Sebagai lembaga keuangan yang melekat kepadanya nama syari'ah sudah semestinya dalam operasionalnya mengikuti ketentuan-ketentuan syari'ah atau prinsip-prinsip syari'ah. Prinsip tersebut adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).[122] Bank syariah harus menerapkan prinsip-prinsip tersebut sehingga dapat menjalankan bisnis berbasis pada keuntungan yang halal. Pihak yang mengawasi penerapan prinsip tersebut adalah Dewan Pengawas Syari'ah (DPS). DPS berperan dalam mengawal dan memastikan bank syariah menjalankan bisnis pada

---

117 Ibid, hlm. 330.
118 Adiwarman Karim, Bank Analisis Fiqh dan Keuangan, Edisi Tiga, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 32
119 Muhammad Rawwas Qal'aji dan Hamid Sadiq Qunaibi, *op.cit*, hlm. 470
120 Adiwarman Karim, o*p.cit*, hlm. 43.
121 Muhammad Rawwas Qal'aji dan Hamid Sadiq Qunaibi, *op.cit*, hlm. 184.
122 Undang-Undang Nomor 21 Tentang Perbankan Syari'ah Pasal 1 Nomor 12.

keuntungan yang halal. Apabila terdapat suatu transaksi yang diragukan kehalalannya, maka manajemen bank syariah meminta pendapat kepada DPS. DPS kemudian melakukan rapat untuk membahas dan memutuskan status hukum transaksi tersebut. Dalam hal ini bank syariah wajib mengikuti pendapat yang dikeluarkan oleh DPS

e. Bank menjalankan amanah yang dipercayakan oleh nasabah
Amanah adalah sesuatu yang harus dijaga karena adanya transaksi perjanjian ataupun tidak adanya transaksi perjanjian. Amanah karena adanya transaki perjanjian, contohnya akad *wadiah* dan *ijarah*. Amanah yang tidak ada transaksi perjanjian, contohnya barang temuan yang disimpan oleh orang yang menemukannya.[123] Bank syariah harus amanah dalam menjalankan bisnis dan mengelola dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.

f. Bank mengelola *zaka*t, *infaq* dan *sadaqah* sesuai ketentuan syar'i
Zakat adalah suatu bagian tertentu dari harta yang telah mencapai nisab yang wajib dikeluarkan pada waktu tertentu dan diberikan kepada pihak yang telah ditentukan syara". Sedangkan, infak adalah pemberian harta kepada orang lain karena membutuhkan bantuan ataupun tidak membutuhkannya.[124] Adapun, saadaqah adalah suatu pemberian dengan mengharap balasan atau pahala dari Allah swt.[125] Salah satu di antara yang membedakan antara bank syariah dengan bank konvensional adalah kewajibannya untuk mengelola zakat. Bentuk kewajiban tersebut adalah dengan membayar zakat, menghimpun zakat, mencatatnya dalam sistem administrasi[126] yang baik dan mendistribusikannya. Selain mengelola zakat, bank syariah pun wajib mengelola *infak* dan sedekah. Ini merupakan fungsi dan peran yang melekat pada bank syariah untuk memobilisasi dana-dana sosial.

4. Ketentuan *Shariah Compliance*

Jaminan kepatuhan syari'ah (*shariah compliance assurance*) atas keseluruhan aktivitas bank syariah merupakan hal yang sangat penting bagi nasabah dan masyarakat. Beberapa ketentuan yang dapat digunakan sebagai ukuran secara kualitatif untuk menilai ketaatan syari'ah di dalam lembaga keuangan syari'ah, antara lain sebagai berikut:[127]

a. Akad atau kontrak yang digunakan untuk pengumpulan dan penyaluran dana sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah dan aturan syari'ah yang berlaku.

---

123 Muhammad Rawwas Qal'aji dan Hamid Sadiq Qunaibi, *op.cit*, hlm. 88.
124 *Ibid*, hlm. 93.
125 *Ibid*, hlm. 272.
126 Administrasi merupakan penyusunan dan pencatatan data dan informasi secara sistematis baik internal maupun eksternal dengan maksud menyediakan keterangan serta memudahkan untuk memperoleh kembali baik sebagian maupun menyeluruh.
127 Adrian Sutedi, *op.cit*, hlm. 146.

b. Dana zakat dihitung dan dibayar serta dikelola sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syari'ah.
c. Seluruh transaksi dan aktivitas ekonomi dilaporkan secara wajar sesuaidengan standar akuntansi syari'ah yang berlaku.
b. Lingkungan kerja dan *corporate culture* sesuai dengan syari'ah.
c. Bisnis usaha yang dibiayai tidak bertentangan dengan syari'ah.
d. Terdapat Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) sebagai pengarah syari'ah atas keseluruhan aktivitas operasional bank syariah.
e. Sumber dana berasal dari sumber yang sah dan halal menurut syari'ah.[128]

Secara umum kepatuhan syari'ah itu dituangkan dalam Fatwa DSN-MUI, yang implementasinya dituangkan dalam Peraturan Bank Indonesia/PBI. Adapun keberadaan perbankan syari'ah terikat dengan PBI tersebut. Secara garis besar hal itu tertuang dalam peraturan berikut:[129]

a. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/32/PBI/2008 tentang Komite Perbankan Syari'ah.
b. PBI No. 9/19/PBI/2008 tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan Prinsip syari'ah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank syariah
c. Surat Edaran No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syari'ah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank syariah.

Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan prinsip-prinsip umum yang menjadi acuan bagi manajemen bank syariah dalam mengoperasikan bank syariah, termasuk dalam produk gadai. Kepatuhan syari'ah dalam operasional bank syariah dinilai berdasarkan ketentuan, yaitu apakah operasional bank telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan umum kepatuhan syariah tersebut, sehingga keberadaan DPS dalam struktur bank syariah merupakan aplikasi dari tuntutan pemenuhan prinsip ini.

5. Mekanisme Kepatuhan Syariah

Terdapat dua konsep yang mendasari pelaksanaan pengawasan syari'ah secara internal di bank syariah dalam konteks pemenuhan akuntabilitas secara horizontal dan transendental. *Pertama*, konsep *syari'ah review* harus dilakukan oleh DPS untuk melakukan pengawasan terhadap kepatuhan syari'ah. *Kedua*, konsep internal *syariah riview* bank syariah sebagai salah satu fungsi internal audit dalam bank syariah untuk menilai kesesuaian operasi dan transaksi dengan prinsip-prinsip syari'ah yang telah ditentukan.[130]Penjelasan pengawasan internal syari'ah dalam bank syariah tersebut memberikan kesimpulan bahwa

---

128 *Ibid*, hlm. 145

129 Ropi Marlina, *Pengaruh Kepuasan Nasabah Dan Syariah compliance Terhadap Loyalitas Nasabah di BNI Syari'ah Cab. Kota Bandung*. Jurnal: STIE Dr. Khez Muttaqien, hlm. 8

130 Ghaneiy Septian Ardhaningsih, *Shariah compliance Akad Murabahah pada BRI Syari'ah KCI Surabaya Gubeng*, (Surabaya; Skripsi, Universitas Airlangga, 2012), hlm. 43-44

pengawasan internal syari'ah merupakan suatu mekanisme atau sistem pengendalian secara internal untuk menilai dan menguji seluruh aktivitas dan operasi serta produk bank syariah terhadap kepatuhan atas prinsip-prinsip dan aturan syari'ah yang telah ditetapkan. Sistem pengawasan internal syari'ah ditentukan oleh dua fungsi pengawasan dalam bank syariah yaitu DPS melalui *sharia riview*, dan internal audit melalui *internal shariah review*.

Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa operasional bank syariah telah memenuhi prinsip-prinsip syari'ah, maka bank syariah harus memiliki institusi internal independen yang khusus dalam pengawasan kepatuhan syari'ah, yaitu DPS. DPS merupakan badan independen yang ditempatkan oleh DSN pada bank syariah yang anggotanya terdiri dari para ahli bidang Fiqh Muamalah dan memiliki pengetahuan umum dalam bidang perbankan. Pengawasan eksternal secara berkala dilakukan oleh BI dan tim audit syariah yang datang ke bank syariah tiga bulan sekali.[131]

6. Pengawasan Kepatuhan Bank Syariah

Pengawasan bank syariah memiliki keunikan dengan adanya aspek syariah yang harus diawasi di luar kegiatan operasional. Pengawasan dalam bidang keuangan dan operasional dilakukan oleh BI sebagai otoritas perbankan, sedangkan pengawasan aspek kepatuhan syari'ah dilakukan oleh DPS.[132] Perbankan syari'ah adalah satu sistem yang dibangun dengan semangat alternatif, sehingga harus berbeda dari perbankan yang telah ada. Perbedaan sistem tidak sekedar pemakaian istilah, tetapi juga perlakuan terhadap jaminan rasa aman terhadap nasabah. Oleh karena itu, pencantuman label syari'ah, pada hakekatnya mengandung konsekuensi yang cukup berat, sehingga mekanisme pengawasannya perlu diperketat agar menjaga amanah dan kepercayaan nasabah terjaga dengan baik.

Industri perbankan syari'ah sejatinya dijalankan berdasarkan prinsip dan sistem syari'ah. Oleh karena itu, kesesuaian operasi dan praktik bank syariah dengan syari'ah Islam merupakan piranti mendasar dalam perbankan syari'ah.[133]

7. Risiko Kepatuhan

Risiko kepatuhan adalah suatu bentuk risiko yang disebabkan Bank tidak mematuhi dan tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan, atau ketentuanlain dalam kegiatan usahanya. Dalam praktiknya risiko kepatuhan melekat pada risiko Bank yang terkait dengan berbagai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti risiko kredit atau pembiayaan yang terkait dengan ketentuan Kewajiban Pemenuhan Modal Minimum (KPMM), Kualitas Aktiva Produktif (KAP), Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif (PPAP), Batas Maksimum Pemberian Kredit atau Pembiayaan (BMPK), risiko pasar yang terkait dengan ketentuan Posisi Devisa Neto (PDN),

131 *Ibid*
132 *Ibid*
133 *Ibid*

risiko strategik yang terkait dengan ketentuan Rencana Kerja Anggaran Tahunan (RKAT) Bank dan risiko lain yang terkait dengan ketentuan tertentu. Salah satu kiat yang dapat ditempuh untuk mencegah terjadinya risiko kepatuhan (*complain*) adalah memberi akses seluas-luasnya kepada publik untuk melakukan kontrol sehingga pelaksanaan disiplin pasar (*market discipline*) tetap melingkupi bank.

Sedangkan dari segi pengendalian, Bank Indonesia[134] menetapkan beberapa hal yang perlu diperhatikan di dalam pengendalian risiko kepatuhan sebagai berikut:

a. Terciptanya efektifitas dan independensi fungsi audit, *Quality assurance* unit (apabila ada), dan satuan kerja Manajemen Risiko
b. Akurasi kelengkapan dan integritas laporan serta sistem informasi manajemen
c. Keberadaan sistem pemantauan terhadap *irregulirities* yang mampu mengidentifikasi dan mengukur peningkatan frekuensi dan jumlah *eksposure risiko*
d. Tingkat responsif Bank terhadap penyimpangan dalam system pengendalian intern Bank.

8. Bentuk Perlindungan Nasabah

Aspek kesesuaian dengan prinsip syari'ah merupakan aspek hukum utama dan mendasar yang membedakan antara bank konvensional dengan bank syariah karena dalam bank syariah tidak hanya *profit oriented*, namun juga *falah oriented*. Untuk mencapai hal tersebut, maka dalam peraturan perbankan syariah diatur mengenai kepatuhan syari'ah (*shari'ah compliance*) yang kewenangannya berada pada Majelis Ulama Indonesia yang direpresentasikan melalui Dewan PengawasSyariah yang harus dibentuk pada masing-masing Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Kepatuhan Syariah merupakan prinsip utama yang harus dipenuhi sekaligus pembeda dengan bank konvensional sebagai bentuk perlindungan hukum preventif bagi para nasabahnya.

Makna kepatuhan syari'ah dalam bank syariah secara konsep sesungguhnya adalah penerapan prinsip-prinsip perikatan Islam, syari'ah, dan tradisinya ke dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang terkait secara konsisten, dan menjadikan syari'ah sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan bank syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal, dan distribusi kekayaan. Dengan kata lain kepatuhan syari'ah dalam bisnis perbankan adalah tercipta dan terpenuhinya budaya kepatuhan pada prinsip syari'ah serta perundang-undangan yang berlaku dalam bidang muamalah (perbankan syariah) termasuk moral etika dalam setiap aktivitasnya.

---

[134] Surat Edaran No. 5/21/DPNP, tanggal 29 September 2003 tentang *Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum*.

Kepatuhan syariah merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah khusunya bank syariah. Dari sudut pandang masyarakat, khusunya pengguna jasa bank syariah, kepatuhan syariah merupakan inti dari integritas dan kredibilitas sebuah bank syariah. Kepercayaan dan keyakinan utama masyarakat terhadap bank syariah adalah terpenuhinya prinsip syariah dalam setiap transaksi atau kegiatan usaha yang dilakukannya. Tanpa terpenuhinya prinsip syariah dalam setiap kegiatan usaha akan membuat masyarakat kehilangan keistimewaan bank syariah yang mereka cari, sehingga akan berpengaruh pada keputusan mereka untuk tetap memilih menggunakan jasa bank syariah atau tidak. Dengan kata lain, tidak terlaksananya kepatuhan syariah akan berdampak buruk pada citra bank syariah dan berpotensi untuk ditinggalkan oleh nasabahnya. Budaya kepatuhan termasuk di dalamnya mencakup budaya perusahaan, yang meliputi pakaian, dekorasi dan imej perusahaan. Juga merupakan salah satu aspek kepatuhan syariah dalam bank syariah yang bertujuan untuk menciptakan suatu moralitas dan spiritualitas kolektif yang apabila digabungkan dengan system operasional kegiatan usaha bank akan menopang kemajuan dan peertumbuhan jalan hidup yang islami.

9. Pengaruh *Shariah Compliance* dan Loyalitas

Menurut Junusi[135] sebagaimana dikutip oleh Intan Purnamasari & Emile Satya Darma, *syari'ah compliance* merupakan ketaatan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syari'ah yang artinya bank dalam operasinya mengikuti ketentuan syari'ah Islam, khususnya menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Umumnya nasabah yang menabung di perbankan syari'ah ingin menjalankan bisnis ataupun transaksi dengan cara yang halal karena selama inipraktik perbankan syari'ah kurang memperhatikan prinsip-prinsip syari'ah. Semakin baik pelaksanaan *shari'ah compliance* dalam praktik perbankan, makaakan membuat nasabah semakin yakin dan mantap bahwa transaksi yang dilakukan sesuai dengan syariat islam. Adanya *syari'ah compliance* akan membuat loyalitas nasabah terhadap perbankan meningkat.

Menurut Azwar,[136] praktek penerapan prinsip syari'ah belum dilaksanakan secara *kaffah*, hal ini mempengaruhi kepercayaan dan loyalitas bank syariah. Nasabah memutuskan untuk tetap mempertahankan bank syariah berkaitan dengan masalah keimanan dan keyakinan terhadap pengharaman riba bagi umat Islam.

---

135 Intan Purnamasari & Emile Satya Darma, *Pengaruh Implementasi Shari'ah Governance Terhadap Loyalitas Nasabah*, Jurnal Akuntansi dan Investasi UMY, Vol.16, No. 1, Januari 2015, hlm. 17

136 *Ibid*

E. SEJARAH DAN DINAMIKA PERBANKAN SYARIAH DI BEBERAPA NEGARA

1. Sejarah Singkat Perbankan Syariah

Kerja keras para ekonom muslim untuk menghadirkan bank syariah di beberapa negara sebagai realitas konkrit yang sekaligus sebagai upaya dan tanggung jawab moral agar umat Islam terlepas dari praktik riba yang jelas-jelas merugikan umat Islam, baik secara ekonomi maupun non ekonomi. Kegiatan bank konvensional, perhitungan imbal jasanya didasarkan pada suku bunga (*rate of interest*), yaitu berdasarkan persentase dari sejumlah uang yang dipinjamkan. Penetapan tingkat suku bunga yang diperlukan dalam kegiatan *funding* atau pun *lending* telah ditentukan terlebih dahulu di muka, tanpa berpedoman pada untung rugi kegiatan usaha pengguna dana.[137]

Dalam operasional (amal usaha) bank syariah tidak mengenal sistem bunga, melainkan didasari atas bagi rugi-hasil, dengan dasar penentuannya adalah *nisbah* yang telah diperjanjikan sebelumnya, pengembalian dana *mudharib* kepada *shahibul mal* dapat juga disamakan dengan istilah *return of invenstment*.[138]

Terdapat perbedaan yang jelas antara praktik usaha konvensional dengan praktik usaha syariah. Konsep bank konvensional berdasarkan bunga tidak mempertimbangkan untung atau rugi sebuah perusahaan pengelola dana sedangkan konsep bank syariah, jika sebuah perusahaan atau pengelola dana mendapat untung dinikmati bersama (bagi untung sesuai dengan porsi modal dengan nisbah yang ditentukan) dan apabila merugi maka investor juga tidak mendapatkan apa-apa.

Negara-negara yang sangat gigih memperjuangkan pendirian bank syariah yang saat ini telah melembagakan bank syariah dalam siklus perdagangan antara lain:

1) Pakistan, merupakan negara pelopor perbankan syariah. Sistem bunga dihapus dari tiga instansi, yakni *National Invesment*, *House Building Finance Corporation* (pembiayaan sektor perumahan), dan *Mutual Fund of the Invesment Corporation of Pakistan* (kerjasama investasi). Hingga tahun 1981 diberlakukan undang-undang perusahan dengan sistem *mudharabah* dan *Murabahah*. Berkaitan dengan berlakunya undang-undang tersebut, maka mulailah beroperasi 7.000 cabang bank komersial nasional diseluruh Pakistan dengan menggunakan sistem bagi hasil. Pada tahun 1985 seluruh sistem perbankan sistem perbankan konvensional berubah menjadi perbankan syariah.
2) Mesir, yaitu *Faisal Islamic Bank* (bank syariah pertama) yang didirikan pada tahun 1978, juga bank syariah *International Bank of Invensment and Development*. *Faisal Islamic Bank* berhasil membukukan aset

[137] Abdul Aziz, *Ekonomi Islam Analisis Mikro & Makro* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2008), hlm. 156.
[138] *Ibid*.

sekitar $ 2 miliar pada tahun 1986 dan memperoleh keuntungan sekitar $ 106 juta. Di Mesir berdiri pula *International Bank of Invensment and Development* yang beroperasi dengan sistem instrumen keuangan Islam dan meneyediakan jaringan yang luas. Bank ini beroperasi sebagai bank investasi, bank perdagangan dan bank komersial.

3) Kuwait, yaitu *Kuwait Finance House* yang didirikan sejak tahun 1977 dan sudah mencapai puluhan cabang yang tersebar di seluruh Kuwait. Pada tahun 1980 dan 1982, dana masyarakat yang terkumpul sekitar KD 149 juta menjadi KD 474 juta. Pada tahun 1985 total aset mencapai KD 803 juta dan keuntungannya mencapai KD 17 juta (satu dinar Kuwait ekuivalen dengan 4 hingga 5 dolar AS).
4) Bahrain, merupakan *off-shore banking heaven* yang terbesar di Timur Tengah. Negara yang berpenduduk tidak lebih dari 660.000 jiwa (per Desember 1999) tumbuh sekitar 220 local dan *off-shore banking*. Tidak kurang dari 22 di antaranya beroperasi secara syariah, seperti City Islamic Bank of Bahrain yang merupakan anak perusahaan *Faizal Islamic Bank of Bahrain* dan *al-Barkah Bank*.
5) Uni Emirat Arab, yaitu *Dubai Islamic Bank* yang didirikan pada tahun 1975 merupakan salah satu pelopor perkembangan bank syariah yang investasinya meliputi bidang perumahan, proyek-proyek industri dan aktivitas komersial.
6) Malaysia, yaitu *Bank Syariah Malaysia Berhard* (BSMB) yang merupakan bank syariah pertama di Asia Tenggara yang didirikan pada tahun 1983. Hingga tahun 1999 telah memiliki lebih dari 70 Cabang di seluruh negara bagian Malaysia. Selain BSMB, pada tahun 1999 lahir pula satu bank syariah baru dengan nama Bumi Putera Muamalah, anak perusahan Bank Bumi Putera yang baru saja melakukan merger dengan *Bank of Commerce*.
7) Siprus, yaitu *Faisal Islamic Bank of Kibris* (Siprus) yang beroperasi sejak tahun 1983. Memiliki dua cabang di Siprus dan Istambul. Dua bank tersebut telah melakukan pembiayaan dengan skema *Murabahah* senilai TL 450 juta (TL= mata uang Turki Lira).
8) Iran, ide pengembangan perbankan syariah di Iran bermula sejak revolusi Islam Iran yang dipimpin oleh Ayatullah Khomeni pada tahun 1979, sedangkan perkembangan secara riil baru dimulai sejak tahun 1984. Islamisasi sistem perbankan di Iran dengan nasionalisasi seluruh industri perbankan dikelompokkan menjadi dua kelompok besar, yaitu perbankan komersial dan lembaga pembiayaan khusus. Dengan undang-undang yang disetujui pemerintah pada bulan Agustus 1983, seluruh perbankan di Iran otomatis berjalan sesuai syariah di bawah kontrol pemerintah sepenuhnya.
9) Turki termasuk negara yang cukup awal memiliki perbankan syariah, tahun 1984 Turki memberikan izin kepada *Darul Malil Islam* (DMI)

untuk menyediakan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip bagi hasil. Menurut ketentuan bank sentral Turki, bank syariah diatur dalam satu undang-undang khusus. Setelah DMI berdiri tahun 1984, didirikan pula *Faisal Finance Institution* yang dimulai beroperasi bulan April 1985.[139] Menurut data yang dikumpulkan oleh *International Association of Islamic Bank* (IAIB), pada tahun 1997 saja telah ada lebih dari 176 lembaga keuangan syariah di negara muslim dan di negara nonmuslim baik dalam sektor publik maupun sektor swasta.[140]

Pada bulan April 2002 dibentuk lembaga finansial Islami internasional, seperti IIFM (*International Islamic Financial Market*) oleh Bahrain, Brunei, Indonesia, Sudan dan IDB (*International Islamic Bank*).[141]Pembentukan IFSB (*Islamic Financial Service Board*) pada revolusi November 2002 oleh *Islamic Monetery Fund* (IMF), IDB dan *Acconting and Auditing Organization for Islamic Financial Intitutions* (AAOIFI), beranggotakan Bank Sentral yang memiliki bank Islam di negaranya masing-masing yang memberikan panduan praktis dalam pengelolaan risiko dan operasional Bank Syariah.[142]

2. Dinamika Perbankan Syariah di Indonesia

Umat Islam di Indonesia sudah lama mendambakan berdirinya Bank Islam yaitu sejak tahun 1937, K.H. Mas Mansyur sebagai ketua pengurus besar Muhammadiyah periode 1937-1944, mengeluarkan pendapatnya mengenai penggunaan jasa bank konvensional yang terpaksa dilakukan karena umat Islam belum mempunyai lembaga keuangan sendiri yang bebas riba.

Gagasan pendirian Bank Syariah di Indonesia gencar kembali pada tahun 1970-an. Pembicaraan tentang Bank Syariah muncul pada seminar hubungan Indonesia-Timur Tengah pada tahun 1974 dan 1976 dalam seminar yang diadakan oleh Lembaga Studi Ilmu Kemasyarakatan dan Yayasan Bhinneka Tunggal Ika.[143]

Perkembangan pemikiran tentang perlunya umat Islam di Indonesia memiliki Perbankan Islam mulai sejak itu, seiring munculnya kesadaran kaum intelektual dan cendikiawan muslim dalam memberdayakan ekonomi masyarakat. Pada awalnya sempat terjadi perdebatan mengenai hukum bunga bank dan hukum zakat dengan pajak dikalangan para ulama, cendikiawan, dan intelektual muslim.

Gagasan yang diperjuangan oleh kaum intelektual dan cedikiawan muslim ini tidak berjalan dengan lancar sesuai yang telah direncanakan karena adanya faktor penghambat dari pendirian Bank Islam tersebut.

---

139 Ahmad Rodoni dan Abdul Hamid, *Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2008), hlm. 82-85.

140 Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya* (Jakarta: PT. Jaya Karta Agung Offset, 2010), hlm. 47.

141 A. Wangsawidjaja Z, *Pembiyaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 9.

142 *Ibid*

143 Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah,* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 6.

Adapun faktor penghambat pendirian bank Islam tersebut adalah:

1) Operasi bank syariah yang menerapkan bagi hasil belum diatur karena tidak sejalan dengan undang-undang pokok perbankan yang berlaku pada saat itu, yakni Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967.
2) Konsep bank syariah dari segi politik berkonotasi ideologis, merupakan bagian dari atau berkaitan dengan konsep negara Islam, oleh karena itu, tidak dikehendakinya pendirian bank Islam oleh pemerintah.
3) Masih dipertanyakannya siapa yang bersedia menaruh modal dalam ventura semacam ini, sementara pendirian bank baru dari timur tengah masih dicegah, pembatasan pendirian bank asing yang ingin membuka kantornya di Indonesia.[144]
4) Pada awal tahun 1980-an kembali digelar lagi diskusi yang begitu gencarnya yang bertemakan mengenai Bank Syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan kembali.[145]

Tokoh-tokoh yang terlibat dalam pegelaran diskusi ini adalah Karnaen A. Perwataatmadja, M. Dawam Rahardjo, A. M. Saefuddin, dan M. Amien Azis. Sebagai uji coba gagasan perbankan Islam dipraktikkan dalam skala relatif terbatas, di antaranya di Bandung pada lembaga Bait At-Tamwil Salman ITB dan di Jakarta pada Koperasi Ridho Gusti, sehingga M. Darwam menulis dalam sebuah buku bahwa bank Islam sebagai konsep alternatif untuk menghindari larangan bunga (riba), serta menjawab tantangan bagi kebutuhan pembiayaan guna pemgembangan usaha ekonomi masyarakat yaitu dengan menerapkan sistem mudharabah, musyarakah dan Murabahah.[146]

Diskusi tersebut juga belum memberikan kabar gembira bagi umat muslim atas tekad pendirian bank Islam di Indonesia, kemudian gagasan ini muncul kembali pada tahun 1988, di saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (Pakto) yang berisi leberalisme industri perbankan. Pada saat itulah para ulama Indonesia berusaha untuk mendirikan bank bebas bunga, tetapi tidak ada satupun perangkat hukum untuk dijadikan dasar pendiriannya, kecuali bahwa bank dapat menetapkan bunga sebesar 0%, sehingga gagasan itu masih gagal dilakukan oleh para ulama di Indonesia.[147]

Pada tahun 1990, prakarsa lebih khusus untuk mendirikan bank Islam di Indonesia baru dilakukan secara mendalam. Majelis Ulama Indonesia (MUI) melaksanakan Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Lokakarya ini menghasilkan terbentuknya kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia berdasarkan Munas IV MUI yang dikenal dengan Tim Perbankan MUI,

144 Dawam Raharja, *Islam dan Transformasi Sosial Ekonomi*, (Jakarta: Lembaga Studi Agama dan Filsafat, 1999), hlm. 79.
145 Sutedi, *Perbankan Syariah, op.cit,* hlm. 8
146 *Ibid*.
147 *Ibid*.

bertugas melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak terkait.[148] Hasil kerja Tim Perbankan MUI berhasil mendirikan PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI), pada tanggal 1 November 1991. Pada saat penandatanganan akte pendirian ini terkumpul komitmen pembelian saham sebesar Rp 84 Miliar.[149]

Pada tahun 1998 dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, telah menyebutkan tentang prinsip syariah, kemudian pada tahun 1999 dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia, mengakomodir tentang perbankan syariah dan diubah dengan Undang-undang Nomor 3 tahun 2004, maka perbankan syariah di Indonesia telah mempunyai payung hukum yang kuat.

Dengan payung hukum yang kuat, maka perbankan syariah di Indonesia dalam perkembangannya tidak lagi terkendala dari segi regulasi, meskipun masih ada hal-hal yang perlu dibenahi dan diperbaiki dalam bisnis perbankan syariah tersebut baik berkaitan dengan produk-produk bank syariah yang benar-benar harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, maupun *corvoret governen* pada perbankan itu sendiri.

Perkembangan perbankan syariah dapat digambarkan sebagai berikut:

Tabel 1
Pertumbuhan Bank Syariah dan Usaha Unit Syariah

Kelompok Bank	2011	2012	2013	2014
Bank Umum Syariah	11	11	11	11
Usaha Unit Syariah	24	24	23	23
- Jumlah Kantor BUS dan UUS	1737	2262	2588	2914
BPRS	155	158	163	170
- Jumlah Kantor BPRS	364	401	402	405

Sumber: diambil dari bundel laporan tahunan BI terkait perkembangan perbankan syariah tahun 2014

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa perbankan syariah mempunyai kedudukan yang sangat strategis untuk turut menggerakkan sektor riil dalam rangka meningkatkan laju perekonomian dan pembangunan di Indonesia, karena perbankan syariah merupakan bagian dari sistem perbankan nasional yang menjadi salah satu tulang punggung pengembangan ekonomi nasional khususnya ekonomi syariah, maka seharusnya kendala-kendala yang dihadapai bank syariah sebagaimana terdapat dalam akad-akad pembiayaan syariah harus menjadi perhatian para regulator agar semua akad-akad di perbankan syariah dapat dijalankan secara konsisten.

Secara nasional pertumbuhan perbankan syariah khususnya dari segi aset, mencatat kemajuan yang cukup signifikan sejak berdirinya di tahun 1992, sampai saat ini jumlah aset perbankan syariah mencapai 136 kali lipat

[148] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Pres, 2001), hlm. 25.
[149] *Ibid*.

dibandingkan pada tahun 2000 yang hanya sekitar Rp. 1,79 Triliyun, dan pertumbuhan aset perbankan syariah secara rata-rata selalu di atas 30 %, bahkan dalam beberapa tahun pernah mencapai pertumbuhan di kisaran 40 % sampai 50%.[150]

Pertumbuhan yang tinggi tersebut salah satunya dipicu oleh peningkatan penghimpunan dana yang menarik bagi deposan atas *competitiveness* dari *nisbah* bagi hasil dan margin produk dibandingkan dengan tingkat bunga perbankan konvensional. Peningkatan dana pihak ketiga juga didukung oleh peningkatan jaminan pemerintah kepada deposan bank dari Rp. 100 juta menjadi Rp. 2 Miliar melalui Lembaga Penjamin Simpanan (LPS), dan perkembangan aset juga dibantu oleh besarnya pertumbuhan pembiyaan dan besarnya rasio pembiyaan terhadap dana pihak ketiga (DPK).

Pertumbuhan perbankan syariah akan terus meningkat tahun ke tahun baik dari segi lembaganya maupun aset permodalan yang dimiliki tergantung pada pihak-pihak regulasi dan masyarakat Islam di Indonesia untuk bermuamalah secara Islami tanpa adanya riba dan kesadaran itu semakin meningkat.

3. Penerapan Prinsip Ekonomi dalam Perbankan Syariah

a. Prinsip Syariah dalam Ekonomi Secara Umum

Secara *etimologis* (*lughawi*) syariah (شريعة) berarti "jalan ke tempat pengairan" atau "jalan yang harus dikuti", atau "tempat lalu air di sungai". Arti yang terakhir ini digunakan orang Arab sampai sekarang.[151]

Secara *terminologi* para ahli mendefinisikan syariah "*Segala titah Allah yang berhubungan dengan tingkah laku manusia di luar yang mengenai akhlak*". Dengan demikian "*syariah*" itu adalah nama bagi hukum-hukum yang bersifat amaliah.[152]

Ada beberapa ayat al-Qur'an yang menyinggung langsung berkaitan dengan syariah ini, antara lain sebagai berikut:

Firman Allah dalam surat al-Maidah ayat 48:

وَأَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ مُصَدِّقًا لِمَا بَيْنَ يَدَيْهِ مِنَ الْكِتَابِ
وَمُهَيْمِنًا عَلَيْهِ ۖ فَاحْكُمْ بَيْنَهُمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ ۖ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ
عَمَّا جَاءَكَ مِنَ الْحَقِّ ۚ لِكُلٍّ جَعَلْنَا مِنْكُمْ شِرْعَةً وَمِنْهَاجًا ۚ وَلَوْ شَاءَ
اللَّهُ لَجَعَلَكُمْ أُمَّةً وَاحِدَةً وَلَٰكِنْ لِيَبْلُوَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ ۖ فَاسْتَبِقُوا
الْخَيْرَاتِ ۚ إِلَى اللَّهِ مَرْجِعُكُمْ جَمِيعًا فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ

[150] Perkumpulan Masyarakat Ekonomi Syariah, *Sharia Economic Outlook*, 2014, hlm. 3.
[151] Ahmad al-Munawwir Warson, *Kamus Al-Munawwir* (Surabaya: Pustaka Progressif, 2002), hlm. 373.
[152] Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008), jld. I, hlm. 1.

"Dan kami Telah turunkan kepadamu Alquran dengan membawa kebenaran, membenarkan apa yang sebelumnya, yaitu kitab-kitab (*yang diturunkan sebelumnya*) *dan batu ujian terhadap kitab-kitab yang lain itu; Maka putuskanlah perkara mereka menurut apa yang Allah turunkan dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka dengan meninggalkan kebenaran yang Telah datang kepadamu. untuk tiap-tiap umat diantara kamu, kami berikan aturan dan jalan yang terang. sekiranya Allah menghendaki, niscaya kamu dijadikan-Nya satu umat* (*saja*), *tetapi Allah hendak menguji kamu terhadap pemberian-Nya kepadamu, Maka berlomba-lombalah berbuat kebajikan. Hanya kepada Allah-lah kembali kamu semuanya, lalu diberitahukan-Nya kepadamu apa yang Telah kamu perselisihkan itu".*[153]

Firman Allah dalam surat al-Jaatsiyah ayat 18:

ثُمَّ جَعَلْناكَ عَلى شَريعَةٍ مِنَ الْأَمْرِ فَاتَّبِعْها وَلا تَتَّبِعْ أَهْواءَالَّذينَ لا يَعْلَمُونَ

"Kemudian kami jadikan kamu berada di atas suatu syariah (*peraturan*) *dari urusan* (*agama itu*), *maka ikutilah syariah itu dan janganlah kamu ikuti hanya nafsu orang-orang yang tidak mengetahui".*[154]

Ekonomi Islam harus berpatokan pada syariah Islam itu sendiri, dimana tujuannya adalah *mashlahah* (kemaslahatan) bagi umat manusia, yaitu dengan mengusahakan segala aktivitas ekonomi Islam demi tercapainya hal-hal yang berakibat pada adanya kemaslahatan bagi manusia atau dengan mengusahakan aktivitas yang secara langsung dapat merealisasikan kemaslahatan itu sendiri dan aktivitas lainnya demi menggapai kemaslahatan adalah dengan menghindarkan diri dari segala hal yang membawa *mafsadah* (kerusakan) bagi manusia.[155]

Islam sebagai agama merupakan konsep yang mengatur kehidupan manusia secara komprehensif dan universal baik dalam hubungan dengan Sang Pencipta (*Hablum min-Allah*) maupun dalam hubungan sesama manusia (*Hablumminan-nas*).

Ada tiga pilar pokok dalam ajaran Islam yaitu:

1) *Aqidah*: komponen ajaran Islam yang mengatur tentang keyakinan atas keberadaan dan kekuasaan Allah sehingga harus menjadi keimanan seorang muslim manakala melakukan berbagai aktivitas dimuka bumi semata-mata untuk mendapatkan keridlaan Allah sebagai khalifah yang mendapat amanah dari Allah.

---

153 Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Jakarta: al-Huda, 2002), hlm. 117.
154 *Ibid.*, hlm. 501.
155 Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid al-Syari'ah* (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2014), hlm. 12-13.

2) *Syariah*: komponen ajaran Islam yang mengatur tentang kehidupan seorang muslim baik dalam bidang ibadah (*habluminAllah*) maupun dalam bidang muamalah (h*ablum min an-nas*) yang merupakan aktualisasi dari akidah yang menjadi keyakinannya.
3) *Akhlaq*: landasan perilaku dan kepribadian yang akan mencirikan dirinya sebagai seorang muslim yang taat berdasarkan syariah dan aqidah yang menjadi pedoman hidupnya sehingga disebut memiliki akhlaqul karimah sebagaimana hadis nabi yang menyatakan "Tdaklah sekiranya Aku diutus kecuali untuk menjadikan akhlaqul karimah".

Sedangkan muamalah sendiri meliputi berbagai bidang kehidupan termasuk hal-hal yang menyangkut ekonomi atau harta dan perniagaan disebut muamalah maliyah, yang dalam aplikasinya mengacu kepada tiga pilar pokok tersebut di atas.

Dalam kegiatan ekonomi Islam juga didasarkan atas lima nilai universal, yaitu:

1) *Tauhid* (keimanan)
Tauhid merupakan pondasi ajaran Islam, dengan tauhid manusia menyaksikan bahwa "Tidak sesuatupun yang layak disembah selain Allah" dan "Tidak ada pemilik langit, bumi dan isinya, selain daripada Allah, karena Allah adalah pencipta alam semesta dan isinya dan sekaligus pemiliknya, termasuk pemilik manusia dan seluruh sumber daya yang ada, Allah adalah pemilik hakiki, manusia hanya diberi amanah untuk "memiliki" untuk sementara waktu, sebagai ujian bagi mereka.[156]

Tujuan diciptakannya manusia adalah untuk beribadah kepada-Nya, oleh karena itu segala aktivitas manusia dalam hubungannya dengan alam dan sumber daya dan manusia (*mu'amalah*) dibingkai dengan kerangka hubungan dengan Allah, sebab kepada-Nya manusia akan bertanggung jawab segala perbuatan, termasuk aktivitas ekonomi dan bisnis.

2) *'Adl*
Allah bersifat adil, Dia tidak membeda-bedakan perlakuan terhadap makhluk-Nya secara *dzalim*. Manusia sebagai khalifah di muka bumi harus memelihara hukum Allah di bumi, dan menjamin bahwa pemakaian segala sumber daya diarahkan untuk kesejahteraan manusia, supaya semua mendapat manfaat daripadanya secara adil dan baik.

Inplikasi ekonomi dari nilai ini adalah bahwa pelaku ekonomi tidak dibolehkan untuk mengejar keuntungan pribadi bila hal itu merugikan orang lain atau merusak alam, tanpa keadilan manusia akan terkotak-kotak dalam berbagai golongan dan masing-masing golongan akan menzhalimi golongan yang lain, sehingga terjadi

[156] Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 14.

eksploitasi manusia atas manusia, masing-masing berusaha mendapatkan hasil yang lebih besar daripada usaha yang dikeluarkannya karena kerakusannya.[157]

3) *Nubuwwah*

Untuk umat manusia Muslim, Allah telah mengirimkan "manusia model" yang terakhir dan sempurna untuk diteladani sampai akhir zaman, Nabi Muhammad SAW, sifat-sifat utama sang model yang harus diteladani oleh manusia pada umumnya dan pelaku ekonomi dan bisnis pada khususnya.

Berkaitan dengan nilai-nilai luhur yang tercakup dalam Etika Islam dalam kaitannya dengan sifat yang baik dari perbuatan atau perlakuan yang patut dan dianjurkan untuk dilakukan sebagai sifat terpuji, dalam bisnis Rasulullah SAW, lebih jauh Sudarsono menyebutkan:

"Berlaku jujur (*al-Amanah*), berbuat baik kepada kedua orang tua (*Birrul Waalidaini*), memelihara kesucian diri (*al-Iffah*), kasih sayang (*ar-Rahman dan al-Barry*), berlaku hemat (*al-Iqtishad*), menerima apa adanya dan sederhana (*Qona'ah dan Zuhud*), perikelakuan baik (*Ihsan*), kebenaran (*Shiddiq*), pemaaf (*'Afu*), keadilan (*'Adl*), keberanian (*Syaja'ah*), malu (*Haya'*), kesabaran (*Shabr*), berterima kasih (*Syukur*), penyantun (*Hindun*), rasa sepenanggungan (*Muwastt*), kuat (*Quwwah*).[158]

Semua karakteristik yang dijadikan oleh Sudarsono di atas, merupakan pedoman dalam perilaku bisnis yang kaitannya untuk peningkatan perkembangan ekonomi Islam secara utuh dengan tetap memperhatikan karakteristik di atas.

Sedangkan menurut Zamry Abdul Kadir Rasulullah SAW dalam berbisnis sesuai dengan sifat-sifat yang dimilikinya, yaitu:

1) *Shiddiq*

Rasulullah telah melarang pebisnis melakukan perbuatan yang tidak baik, seperti beberapa hal di bawah ini.[159]

(a) Larangan tidak menepati janji yang telah disepakati.

وَعَنْ اِبْنِ عَبَّاسٍ -رَضِيَ اَللَّهُ عَنْهُمَا- قَالَ قَالَ رَسُولُ اَللَّهِ صلى الله عليه وسلم (لَا تُمَارِ أَخَاكَ وَلَا تُمَازِحْهُ وَلَا تَعِدْهُ مَوْعِدًا فَتُخْلِفَهُ) أَخْرَجَهُ اَلتِّرْمِذِيُّ بِسَنَدٍ فِيهِ ضَعْف

[157] *Ibid.*, hlm. 15.
[158] *Ibid.*, hlm. 42.
[159] Zamry Abdul Kadir, *Muhammad Sebagai Seorang Pedagang* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1991), hlm. 102.

"Dari Ibnu Abbas Radliyallaahu 'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Janganlah membantah saudaramu jangan bergurau dengannya dan jangan pula engkau menjanjikannya suatu janji lalu engkau mengingkarinya." Riwayat Tirmidzi dengan sanad lemah".[160]

(b) Larangan menutupi cacat atau aib barang yang dijual.

وَعَنِ اِبْنِ عُمَرَ -رَضِيَ اَللّٰهُ عَنْهُمَا- قَالَ: ذَكَرَ رَجُلٌ لِلنَّبِيِّ صلى الله عليه وسلم أَنَّهُ يُخْدَعُ فِي اَلْبُيُوعِ فَقَالَ: (إِذَا بَايَعْتَ فَقُلْ: لَا خَلَابَةَ) مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ

"Ibnu Umar Radliyallaahu 'anhu berkata: Ada seseorang mengadu kepada Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bahwa ia tertipu dalam jual beli. Lalu beliau bersabda: "Jika engkau berjual-beli, katakanlah: Jangan melakukan tipu daya." Muttafaq Alaihi".[161]

(c) Larangan membeli barang dari orang awam sebelum masuk ke pasar.

وَعَنْ طَاوُسٍ, عَنِ اِبْنِ عَبَّاسٍ -رَضِيَ اَللّٰهُ عَنْهُمَا- قَالَ: قَالَ رَسُولُ اَللّٰهِ صلى الله عليه وسلم (لَا تَلَقَّوْا اَلرُّكْبَانَ, وَلَا يَبِيعُ حَاضِرٌ لِبَادٍ قُلْتُ لِاِبْنِ عَبَّاسٍ: مَا قَوْلُهُ: وَلَا يَبِيعُ حَاضِرٌ لِبَادٍ قَالَ: لَا يَكُونُ لَهُ سِمْسَارًا) مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ وَاللَّفْظُ لِلْبُخَارِيِّ

"Dari Thawus, dari Ibnu Abbas Radliyallaahu 'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Janganlah engkau menghadang kafilah di tengah perjalanan (untuk membeli barang dagangannya), dan janganlah orang kota menjual kepada orang desa." Aku bertanya kepada Ibnu Abbas: Apa maksud sabda beliau "Janganlah orang kita menjual kepada orang desa?". Ibnu Abbas menjawab: Janganlah menjadi makelar (perantara)".[162]

---

160 Ibnu Hajar Al-Asqallani, *Bulughul Maram* (Riyad: Dar al-'Ajimah, 2003), hadis ke-1259, hlm. 259.

161 Muslim Ibn al-Hajjaj Ibn Muslim Al-Qusyairi, *al-Jami' as-Shahih Li Imam Muslim* (Beirut: Darul Fikri, 1954), hadis ke-950, hlm. 327.

162 *Ibid*., hadis ke-945, hlm. 261.

2) *Amanah*

Amanah berarti tidak mengurangi apa-apa yang tidak boleh dikurangi dan sebaliknya tidak boleh ditambah, dalam hal in termasuk juga tidak menambah harga jual yang telah ditentukan kecuali atas pengetahuan pemilik barang. Maka seorang yang diberi Amanah harus benar-benar menjaga dan memegang Amanah tersebut, ayat tersebut adalah sebagai berikut:

إِنَّاعَرَضْنَا الْأَمَانَةَ عَلَى السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَالْجِبَالِفَأَبَيْنَ أَنْ يَحْمِلْنَهَا وَأَشْفَقْنَ مِنْهَا وَحَمَلَهَاالْإِنْسَانُ ۖ إِنَّهُ كَانَ ظَلُومًا جَهُولًا

"Sesungguhnya kami Telah mengemukakan amanat kepada langit, bumi dan gunung-gunung, Maka semuanya enggan untuk memikul amanat itu dan mereka khawatir akan mengkhianatinya, dan dipikullah amanat itu oleh manusia. Sesungguhnya manusia itu amat zalim dan amat bodoh". (*Al-Ahzab: 72*).[163]

Rasulullah memerintahkan setiap muslim untuk selalu menjaga Amanah yang diberikan kepada-Nya. Sabda Nabi SAW sebagai berikut:

وَعَنْ أَبِى سَعِيدٍ اَلْخُدْرِيِّ رضى الله عنه قَالَ : قَالَ رَسُولُ اَللهِ صلى الله عليه وسلم (إِنَّ شَرَّ اَلنَّاسِ مَنْزِلَةً عِنْدَ اَللهِ يَوْمَ اَلْقِيَامَةِ ; اَلرَّجُلُ يُفْضِى إِلَى اِمْرَأَتِهِ وَتُفْضِى إِلَيْهِ , ثُمَّ يَنْشُرُ سِرَّهَا) أَخْرَجَهُ مُسْلِمٌ

Dari Abu Sa'id al-Khudriy, dia berkata, Rasulullah Shallallâhu 'alaihi Wa Sallam bersabda, "Sesungguhnya manusia yang paling jelek kedudukanna di Hari Kiamat, adalah seorang laki-laki (*suami*) *yang bercampur* (*bersetubuh*) *dengan isterinya, kemudian membeberkan rahasia* (*isteri*)*-nya tersebut.* (*HR.Muslim*).[164]

Sikap amanah mutlak harus dimiliki oleh seorang pebisnis muslim. Sikap Amanah diantaranya tidak melakukan penipuan, memakan riba, tidak menzalimi, tidak melakukan suap, tidak memberikan hadiah yang diharamkan, dan tidak memberikan komisi yang diharamkan.

163 Departemen Agama RI, *Al-Quran*, hlm. 428.
164 Al-Qusyairi, *Shahih Muslim*, hadis ke-835, hlm. 331.

3) *Fathanah*
Fathanah berarti cakap atau cerdas. Dalam hal ini Fathanah meliputi dua unsur, yaitu:
(*a*) *Fathanah* dalam hal administrasi/manajemen dagang, artinya hal-hal yang berkenaan dengan aktivitas harus dicatat atau dibukukan secara rapi agar tetap bisa menjaga Amanah dan sifat shiddiqnya.
(*b*) *Fathanah* dalam hal menangkap selera pembeli yang berkaitan dengan barang maupun harta.

4) *Tabligh*
Pedagang mesti bisa dan berani menyampaikan dengan jelas kondisi barang dagangannya, sehingga kualitas barang dapat disesuaikan dengan nilai harganya, sehingga tidak ada penipuan dan ada keridhaan dalam akad jual belinya.

5) *Khilafah*
Menurut Islam pemerintah memainkan peranan penting dalam perekonomian, dan peran utamanya adalah untuk menjamin perekonomian agar berjalan sesuai dengan syariah, serta untuk memastikan tidak terjadi pelanggaran terhadap hak-hak manusia.

Semua itu dalam kerangka mencapai *maqashid al-syariah* (tujuan-tujuan syariah), untuk memajukan kesejahteraan manusia yang hanya dapat dicapai dengan melindungi keimanan, jiwa, akal, kehormatan dan kekayaan manusia.[165]

6) *Ma'ad*
Kata *ma'ad* diterjemahkan sebagai "kebangkitan", akan tetapi secara harfiah *ma'ad* berarti "kembali". Dan kita semua akan kembali kepada allah. Hidup manusia bukan hanya didunia, tetapi terus berlanjut hingga alam akhirat.[166] Dunia adalah wahana bagi manusia untuk bekerja dan beraktivitas (beramal saleh), namun demikian akhirat lebih baik daripada dunia, karena itu Allah melarang manusia hanya untuk terikat pada dunia.

b. Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah
Pengertian prinsip syariah di dunia perbankan dapat dijumpai dalam PBI No. 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah Pasal 1 angka 5 PBI menyebutkan bahwa Produk Bank, yang selanjutnya disebut produk, adalah produk yang dikeluarkan bank baik disisi penghimpunan dana maupun penyaluran dana serta pelayanan jasa bank yang sesuai dengan prinsip syariah, tidak termasuk produk lembaga keuangan bukan Bank yang dipasarkan oleh Bank sebagai agen pemasaran.

Melihat minat masyarakat yang semakin meningkat serta didorong oleh adanya perkembangan yang terjadi di negara lain, Bank Indonesia

[165] Fathurrahman Djamil, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), hlm. 128 – 131.
[166] *Ibid.*, hlm. 22.

kemudian juga mengeluarkan regulasi berupa PBI, antara lain PBI No. 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Peraturan Bank Indonesia tersebut pada tahun 2007 dicabut dan diganti dengan PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Sebagaimana diuraikan di atas prinsip-prinsip dasar sistem ekonomi Islam akan menjadi dasar beroperasinya bank Islam yaitu yang paling menonjol adalah tidak mengenal konsep bunga uang dan yang tidak kalah pentingnya adalah untuk tujuan komersial Islam tidak mengenal peminjaman uang tetapi adalah kemitraan/kerjasama (*mudharabah* dan *musyarakah*) dengan prinsip bagi hasil, sedang peminjaman uang hanya dimungkinkan untuk tujuan sosial tanpa adanya imbalan apapun.

Fungsi perbankan syariah dalam menjalankan operasinya terdiri dari:

1) Sebagai penerima amanah untuk melakukan investasi atas dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi/deposan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kebijakan investasi bank.
2) Sebagai pengelola investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana/sahibul mal sesuai dengan arahan investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana (dalam hal ini bank bertindak sebagai manajer investasi).
3) Sebagai penyedia jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
4) Sebagai pengelola fungsi sosial seperti pengelolaan dana zakat dan penerimaan serta penyaluran dana kebajikan (*fungsi optional*).

Berdasarkan fungsi tersebut maka produk perbankan syariah terdiri dari:

1) Prinsip *mudharabah*

   Yaitu perjanjian antara dua pihak dimana pihak pertama sebagai pemilik dana/*sahibul mal* dan pihak kedua sebagai pengelola dana/*mudharib* untuk mengelola suatu kegiatan ekonomi dengan menyepakati *nisbah* bagi hasil atas keuntungan yang akan diperoleh dari hasil pengelolaan dana *shahibul mal*, sedangkan kerugian yang timbul adalah resiko pemilik dana sepanjang tidak terdapat bukti bahwa *mudharib* melakukan kecurangan atau tindakan yang tidak amanah (*misconduct*).[167]

   Berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada *mudharib* maka *mudharabah* dibedakan menjadi *mudharabah* mutlaqah dimana *mudharib* diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menentukan pilihan investasi yang dikehendaki, sedangkan jenis

[167] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan.* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 113.

yang lain adalah *mudharabahmuqayyaddah* dimana arahan investasi ditentukan oleh pemilik dana sedangkan *mudharib* bertindak sebagai pelaksana/pengelola.

2) Prisip *musyarakah*
Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000, menyebutkan bahwa musyarakah adalah perjanjian antara pihak-pihak untuk menyertakan modal dalam suatu kegiatan ekonomi dengan pembagian keuntungan atau kerugian sesuai nisbah yang disepakati, musyarakah dapat bersifat tetap atau bersifat temporer dengan penurunan secara periodik atau sekaligus diakhir masa proyek.[168]

3) Prinsip *Wadiah*
Prinsip *wadiah* adalah titipan dimana pihak pertama menitipkan dana atau benda kepada pihak kedua selaku penerima titipan dengan konsekuensi titipan tersebut sewaktu-waktu dapat diambil kembali, dimana penitip dapat dikenakan biaya penitipan.[169]

Berdasarkan kewenangan yang diberikan maka *wadiah* dibedakan menjadi *wadiah wa dhamanah* yang berarti penerima titipan berhak mempergunakan dana/barang titipan untuk didayagunakan tanpa ada kewajiban penerima titipan untuk memberikan imbalan kepada penitip dengan tetap pada kesepakatan dapat diambil setiap saat diperlukan, sedang disisi lain *wadiah amanah* tidak memberikan kewenangan kepada penerima titipan untuk mendayagunakan barang/dana yang dititipkan.

4) Prinsip Jual Beli (*Al-Buyu'*)
   a) *Murabahah* yaitu akad jual beli antara dua belah pihak dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual yang terdiri dari harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran.[170]
   b) *Salam* yaitu pembelian barang dengan pembayaran dimuka dan barang diserahkan kemudian.[171]
   c) *Ishtisna'* yaitu pembelian barang melalui pesanan dan diperlukan proses untuk pembuatannya sesuai dengan pesanan pembeli dan pembayaran dilakukan dimuka sekaligus atau secara bertahap.[172]

5) Prinsip *Kebajikan*
Yaitu penerimaan dan penyaluran dana kebajikan dalam bentuk *zakat infaq shadaqah* dan lainnya serta penyaluran *alqardul hasan* yaitu penyaluran dan dalam bentuk pinjaman untuk tujuan

---

168 Hijrah Saputra, *et.al,* (ed), *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 85.
169 Karim, *Bank Islam*, *op.cit*, hlm. 107.
170 *Ibid.*, hlm. 98.
171 Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqhul Islam wa Adillatuhu* (Darul Fikri, Jamiul Huquq Mahfuzhah, 1989), hlm. 597.
172 *Ibid*, hlm. 631.

menolong golongan miskin dengan penggunaan produktif tanpa diminta imbalan kecuali pengembalian pokok hutang.[173]

4. Produk dan Jasa Perbankan Syariah

Berdasarkan pada peraturan perundang-undangan perbankan syariah Nomor 21 tahun 2008 tentang Bank Syariah, produk perbankan syariah dapat kita klasifikasikan menjadi 3 (tiga) kelompok yaitu: (1) produk penghimpunan dana; (2) produk penyaluran dana; dan (3) produk di bidang jasa.

a. Produk Penghimpunan Dana
   Sama halnya dengan produk pada perbankan konvensional, produk perbankan syariah dibidang penghimpunan dana ini disebut sebagai simpanan yaitu dana yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank berdasarkan perjanjian penyimpanan dana dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainya yang dipersamakan dengan itu, seperti:Giro, produk giro dapat menggunakan akad *wadiah* maupun akad *mudharabah*.
   1) Deposito, produk deposito karena memang ditujukan sebagai sarana investasi, maka dalam praktik perbankan syariah hanya digunakan akad *mudharabah*.
   2) Tabungan, seperti pada giro, maka dalam produk tabungan ini nasabah dapat memilih untuk menggunakan akad *wadiah* atau *mudharabah*.[174]

b. Produk Penyaluran Dana
   Sebagai lembaga intermediasi, maka perbankan syariah di samping melakukan kegiatan penghimpunan dana secara langsung kepada masyarakat dalam bentuk simpanan juga akan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan (*financing*).

Penerapan dari akad-akad tradisional Islam kedalam produk pembiayaan perbankan adalah sebagai berikut:[175]

a. Pembiayaan berdasarkan akad jual beli, yaitu jenis pembiayaan berdasarkan akad jual beli ini dibedakan menjadi 3 macam, yaitu pembiayaan *Murabahah*, pembiayaan *salam*, dan pembiayaan *istishna*.
b. Pembiayaan berdasarkan akad sewa-menyewa, yaitu jenis pembiayaan ini diberikan kepada nasabah yang ingin mendapatkan manfaat atas suatu barang tertentu tanpa perlu memiliki.
c. Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil, yaitu ditujukan untuk memenuhi kepentingan nasabah akan modal atau tambahan modal untuk melaksanakan suatu usaha yang produktif.
d. Pembiayaan berdasarkan akad pelengkap, hal ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan tapi ditujukan untuk mempermudah

[173] Wangsawidjaja Z, *Pembiyaan Bank, op.cit* , hlm. 222
[174] Karim, *Bank Islam*, *op.cit*, hlm. 339-351.
[175] *Ibid.*, hlm. 97.

pelaksanaan pembiyaan, namun diperbolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini dan besarnya pengganti biaya sekedar untuk menutupi biaya yang benar-benar timbul (akad-akad *tabarru'*).[176]

e. Produk Jasa
Produk jasa perbankan syariah merupakan produk yang saat ini terus dikembangkan. Produk ini dikatakan sebagai produk yang berbasis pada *fee* sebagai kompensasi yang harus diberikan nasabah kepada bank atas penggunaan jasa perbankan syariah.

Produk jasa adalah untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, namun dalam akad ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini dan pengganti tersebut benar-benar biaya yang timbul dalam akad ini.

Produk-produk jasa tersebut adalah sebagai berikut:[177]

1) Jasa *Hiwalah* (Alih Utang-Piutang)
Hiwalah adalah transaksi mengalihkan utang piutang. Dalam praktik perbankan syariah fasilitas hiwalah lazimnya untuk membantu *supplier* mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya, bank mendapat ganti biaya atas jasa pemindahan piutang.

Untuk mengantisipasi resiko kerugian yang akan timbul, bank perlu melakukan penelitian atas kemampuan pihak yang berutang dan kebenaran transaksi antara yang memindahkan piutang dengan yang berutang.

2) *Rahn* (Gadai)
Tujuan *rahn* adalah untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiyaan, dan barang yang digadaikan wajib memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a) Milik nasabah sendiri.
   b) Jelas ukuran, sifat dan nilainya ditentukan berdasarkan nilai riil pasar.
   c) Dapat dikuasai namun tidak boleh dimanfaatkan oleh bank. Atas izin bank nasabah dapat menggunakan barang tertentu yang digadaikan dengan tidak mengurangi nilai dan merusak barang yang digadaikan, apabila barang yang digadaikan rusak atau cacat, maka nasabah harus bertanggung jawab.[178]

Apabila nasabah wanprestasi, bank dapat melakukan penjualan barang yang digadaikan atas perintah hakim, nasabah mempunyai hak untuk menjual barang tersebut dengan seizin bank, apabila hasil

[176] *Ibid.*, hlm. 105.
[177] *Ibid.*, hlm. 112.
[178] Muhammad Ifham Shalihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah.* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 103.

penjualan melebihi kewajibannya, maka kelebihan tersebut menjadi milik nasabah. Dalam hal penjualan itu lebih kecil dari kewajibannya, nasabah menutupi kekurangannya.

3) *Qardh* (Pinjaman Uang)
Aplikasi *qardh* dalam perbankan biasanya dalam empat hal, yaitu:
   b) Sebagai pinjaman talangan haji, dimana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat penyetoran, biaya perjalanan
   c) haji nasabah akan melunasinya sebelum berangkat ke haji.
   d) Sebagai pinjaman tunai (*cash advanced*) dari produk kartu kredit syariah, dimana nasabah diberi keleluasaan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM, nasabah akan mengembalikannya sesuai waktu yang ditentukan.
   e) Sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil, dimana menurut perhitungan bank akan memberatkan si pengusaha bila diberikan pembiayaan dengan skema jual beli, *ijarah* , atau bagi hasil.
   f) Sebagai pinjaman kepada pengurus bank, dimana bank menyediakan fasilitas ini untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan pengurus bank. Pengurus bank akan mengembalikannya
   g) secara cicilan melalui pemotongan gajinya.

4) *Wakalah* (Perwakilan)
Wakalah dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukuan L/C, inkaso dan transfer uang.

Bank dan nasabah yang dicantumkan dalam akad pemberian kuasa harus cakap hukum. Khusus untuk pembukuan L/C, apabila dana nasabah ternyata tidak cukup, maka penyelesaian L/C (*settlement L/C*) dapat dilakukan dengan pembiayaan *Murabahah*, *salam*, *Ijarah*, *mudharabah,* atau *musyakarah.*

Kelalaian dalam menjalankan kuasa menjadi tanggung jawab bank, kecuali kegagalan karena *force majeure* menjadi tanggung jawab nasabah. Apabila bank yang ditunjuk lebih dari satu, maka masing-masing bank tidak boleh bertindak sendiri-sendiri tanpa musyawarah dengan bank yang lain, kecuali dengan seizin nasabah.

Tugas, wewenang dan tanggung jawab bank harus jelas sesuai kehendak nasabah bank. Setiap tugas yang dilakukan harus mengatasnamakan nasabah dan harus dilaksanakan oleh bank. Atas pelaksanaan tugasnya tersebut, bank mendapat pengganti biaya berdasarkan kesepakatan bersama, pemberian kuasa berakhir setelah tugas dilaksanakan dan disetujui bersama antara nasabah dengan bank.

5) *Kafalah* (Garansi Bank)
Garansi bank dapat diberikan dengan tujuan untuk menjamin pembayaran suatu kewajiban bayar, bank dapat mempersyaratkan

nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai *rahn*.

Bank dapat pula menerima dana *kafalah* tersebut dengan prinsip *wadi'ah dan* bank mendapatkan pengganti biaya atas jasa yang diberikannya kepada nasabah yang menitipkan dananya tersebut.

F. PENERAPAN JENIS AKAD DALAM PERBANKAN SYARIAH

Akad-akad atau transaksi di perbankan syariah mencakup dua kelompok, yaitu: Akad penghimpunan Dana dan akad Pebiayaan.

1. Akad Penghimpunan Dana

Penghimpunan dana adalah suatu kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank syariah untuk mencari dana kepada pihak deposan yang nantinya akan disalurkan kepada pihak kreditur dalam rangka menjalankan fungsinya sebagai *intermediasi* antara pihak deposan dengan pihak kreditur.

Perbankan syariah merupakan lembaga yang menghimpun, mengelola dan menyalurkan dana membutuhkan sumber-sumber dana yang akan dikelola dan disalurkannya kepada para nasabahnya.

Kegiatan menghimpun dana dari masyarakat atau nasabah bank syariah menggunakan beberapa akad, yaitu:

1) Tabungan *Wadi'ah*

Salah satu prinsip yang digunakan bank syariah dalam memobilisasi dana adalah dengan menggunakan prinsip titipan yaitu akad yang sesuai dengan prinsip ini ialah *al-wadi'ah*.[179]Tabungan *wadiah* merupakan tabungan yang dijalankan berdasarkan akad *wadiah*, yakni titipan murni yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat sesuai dengan kehendak pemiliknya.

Terkait dengan produk tabungan *wadiah*, bank syariah menggunakan akad *wadiah yad adh-dhamanah*, yaitu nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang titipannya, sedangkan Bank Syariah bertindak sebagai pihak yang dititipi dana atau barang yang disertai hak untuk menggunakan atau memanfaatkan dana atau barang tersebut.

Sebagai konsekuensinya, bank bertanggung jawab terhadap keutuhan harta titipan tersebut serta mengembalikannya kapan saja pemiliknya (nasabah) menghendaki, dan bank juga berhak sepenuhnya atas keuntungan dari hasil pemanfaatan harta titipan tersebut.

Ketentuan tabungan *wadiah*, bank dengan nasabah tidak boleh mensyaratkan pembagian hasil keuntungan atas pemanfaatan harta tersebut, namun bank diperbolehkan memberikan bonus (*fee*) kepada pemilik harta titipan (nasabah) selama tidak disyaratkan di muka, pemberian bonus (*fee*) merupakan kebijakan bank yang bersifat sukarela.

[179] Antonio, *Bank Syariah, op.cit* , hlm. 148

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat ditarik beberapa ketentuan umum berkenaan dengan tabungan *wadiah*, yaitu sebagai berikut:

a) Tabungan *wadiah* merupakan tabungan yang bersifat titipan murni yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat (*on call*) sesuai dengan kehendak pemilik.
b) Keuntungan atau kerugian dari penyaluran dana atau pemanfaatan barang menjadi hak atau tanggung jawab bank, sedangkan nasabah penitip tidak dijanjikan imbalan dan menanggung kerugian.
c) Bank dimungkinkan memberikan bonus kepada pemilik harta sebagai insentif selama tidak diperjanjikan di akad awal pembukaan rekening.

2) Tabungan *Mudharabah*

Prinsip lain yang digunakan perbanka syariah dalam menghimpun dana adalah dengan memakai prinsip investasi, akad yang sesuai dengan prinsip ini adalah *akadmudharabah,* yaitu kerja sama antara pemilik dana (*shahibul mal*) dan pengelola dana (*mudharib*) dalam hal ini adalah bank syariah.[180]

Tabungan *mudharabah* adalah tabungan yang dijalankan berdasarkan akad *mudharabah*, *mudharabah* sendiri mempunyai dua bentuk, yakni *mudharabahmutalaqah* dan *mudharabah*muqayyadah, perbedaan yang mendasar diantara keduanya terletak pada ada atau tidaknya persyaratan yang diberikan pemilik harta kepada pihak bank dalam mengelola hartanya.[181]

Bank Syariah bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana), sedangkan nasabah bertindak sebagai *shahibul mal* (pemilik dana), bank syariah dalam kapasitasnya sebagai *mudharib* berhak untuk melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah serta mengembangkannya, termasuk melakukan akad *mudharabah* dengan pihak lain. Bank Syariah juga bertindak sebagai seorang wali amanah (*trustee*), yang berarti bank harus berhati-hati atau bijaksana serta beritikad baik dan bertanggung jawab atas segala sesuatu yang timbul akibat kesalahan atau kelalaiannya.

Dari hasil pengelolaan dana *mudharabah* bank syariah akan membagikan hasil kepada pemilik dana sesuai dengan nisbah yang telah disepakati di awal akad pembukaan rekening oleh nasabah. Terhadap pengelolaan dana tersebut bank tidak bertanggung jawab terhadap kerugian yang terjadi bukan akibat kelalaiannya, namun bila yang terjadi adalah *miss management* (salah urus) bank bertanggung jawab penuh atas kerugian tersebut.

Pengelolaan dana (harta) *mudharabah*, bank menutup biaya oprasional tabungan dengan hasil nisbah yang menjadi hak nasabah

[180] *Ibid.*, hlm. 150.
[181] *Ibid.*, hlm. 151.

pemilik dana, bank tidak diperkenankan mengurangi nisbah keuntungan nasabah penabung tanpa persetujuan nasabah yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perbankan syariah bahwa pajak bagi hasil tabungan *mudharabah* dibebankan langsung ke rekening tabungan nasabah pada saat penghitungan bagi hasil.

3) Simpanan Giro

Pengertian giro menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah lainnya atau dengan cara pemindah bukuan.[182]

Giro dalam definisi Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 adalah simpanan berdasarkan akad wadi'ah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah lainnya atau dengan cara pemindah bukuan.[183]

Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa Nomor: 01/ DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa giro yang benar secara syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*.[184]

Giro wadiah adalah giro yang dijalankan berdasarkan akad *wadiah*, yakni titipan murni yang setiap saat dapat diambil jika pemiliknya menghendaki. Dalam konsep *wadiah yad al-dhamanah*, pihak yang menerima titipan boleh menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang yang dititipkan, hal ini berarti *wadiahyad dhamanah* mempunyai implikasi hukum yang sama dengan *qardh*, yakni nasabah bertindak sebagai pihak yang meminjamkan uang dan bank bertindak sebagai pihak yang dipinjami.

Dalam kaitannya dengan produk giro Bank Syariah menerapkan prinsip *wadiahyad dhamanah* yakni nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada Bank Syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang titipannya, sedangkan Bank Syariah bertindak sebagai pihak yang dititipi yang disertai hak untuk mengelola dana titipan dengan tanpa kewajiban memberikan bagi hasil dari keuntungan pengelolaan dana tersebut, namun Bank Syariah diperkenankan untuk memberikan insentif berupa bonus (*fee*) dengan catatan tidak diperjanjikan sebelummnya.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat dinyatakan beberapa ketentuan umum *giro wadiah* sebagai berikut:

a) Dana *wadiah* dapat digunakan oleh bank untuk kegiatan komersial dengan syarat bank harus menjamin pembayaran kembali nominal dana *wadiah* tersebut.

---

182 Kasmir, *Manajemen Perbankan,* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 50.
183 Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008.
184 Saputra, *Himpunan Fatwa, op.cit,* hlm. 5.

b) Keuntungan atau kerugian dari pegelolaan dana menjadi milik atau ditanggung bank, sedangkan pemilik tidak dijanjikan imbalan atau menanggung kerugian. Bank dimungkinkan memberikan bonus kepada pemilik dana sebagai suatu insentif untuk menarik dana masyarakat namun tidak diperjanjikan di awal.
c) Pemilik dana *wadiah* dapat menarik kembali dananya sewaktu-waktu (*on call*), baik sebagian maupun seluruhnya.

4) Simpanan Deposito

Deposito termasuk produk perbankan syariah dalam bidang penghimpunan dana (*funding*) adalah deposito, yaitu investasi dana berdasarkan akad *mudharaba*h atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan bank syariah dan/atau UUS.[185]

Adapun yang dimaksud dengan deposito syariah adalah deposito yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor: 03/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa deposito yang dibenarkan adalah deposito yang berdasarkan prinsip *mudharabah*.[186]

Bank Syariah bertindak sebagai *mudharib* (pengelola dana), sedangkan nasabah bertindak sebagai *shahibul mal* (pemilik dana). Dalam kapasitasnya sebagai *mudharib*, Bank Syariah dapat melakukan berbagai macam usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah serta mengembangkannya, termasuk melakukan akad *mudharabah* dengan pihak ketiga.

Dengan demikian, Bank Syariah dalam kapasitasnya sebagai *mudharib* memiliki sifat sebagai wali amanah (*trustee*), yakni harus bertindak hati-hati atau bijaksana serta beritikad baik dan bertanggung jawab atas segala sesuatu yang timbul akibat kesalahan atau kelalaiannya.

Bank Syariah juga bertindak sebagai kuasa dari usaha bisnis pemilik dana (*shahibul mal*) yang diharapkan dapat memperoleh keuntungan seoptimal mungkin tanpa melanggar aturan syariah dan dari hasil pengelolaan dana *mudharabah*, Bank Syariah akan membagikan hasil keuntungan kepada pemilik dana sesuai dengan nisbah yang telah disepakati di awal akad pembukaan rekening.

Dalam mengelola dana tersebut, bank tidak bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi bukan akibat kelalaiannya. Namun, apabila yang terjadi adalah *miss management* (salah urus), maka bank bertanggung jawab penuh atas kerugian tersebut.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh pemilik dana terhadap bank, terdapat dua bentuk *mudharabah*, yaitu:

a) *Mudharabah Mutlaqah.*

---

185 Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
186 *Ibid.*, hlm. 17.

b) *Mudharabah Muqayyadah.*[187]

Dalam deposito *mutlaqah*, pemilik dana tidak memberikan batasan atau persyaratan tertentu kepada pihak Bank Syariah dalam mengelola investasinya, baik berkenaan dengan tempat, cara, maupun objek investasinya. Dengan kata lain Bank Syariah mempunyai hak dan kebebasan penuh dalam mengelola dan menginvestaikan dana *mudharabah* muthalaqah ini ke berbagai sektor bisnis yang diperkirakan akan memperoleh keuntungan.

Berbeda dengan deposito *mudharabah mutlaqah*, dalam deposito *mudharabah muqayyadah*, pemilik dana memberikan batasan atau persyaratan tertentu kepada Bank Syariah dalam mengelola investasinya, baik berkenaan dengan tempat, cara, maupun objek investasinya. Bank Syariah tidak mempunyai hak dan kebebasan sepenuhnya dalam menginvestasikan dana *mudharabah muqayyadhah* ini ke berbagai sektor bisnis yang diperkirakan akan memperoleh keuntungan.

2. Akad Pembiayaan

Perbankan syariah dalam penyaluran dana dapat melakukannya dengan cara memberikan pembiayaan, yang merupakan salah satu tugas pokok bank syariah untuk mendapatkan keuntungan.Menurut sifat pengunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

1) Pembiayaan Produktif

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

Unsur-unsur modal kerja terdiri atas komponen-komponen alat likuid, piutang dagang, dan persediaan yang umumnya terdiri atas persediaan bahan baku, persediaan barang dalam proses, dan persediaan barang jadi. Oleh karena itu, pembiayaan modal kerja merupakan salah satu atau kombinasi dari pembiayaan likuiditas, pembiayaan piutang dan pembiayaan persediaan.

Bank syariah dalam membantu memenuhi kebutuhan modal kerja bukan dengan meminjamkan uang, melainkan dengan menjalin hubungan *partnership* dengan nasabah, bank bertindak sebagai penyandang dana (*shahibul mal*), sedangkan nasabah sebagai pengusaha atau pengelola (*mudharib*) yang disebut dengan *mudharabah*.

Adapun jenis pembiayaan produktif adalah sebagai berikut:

a) Pembiayaan likuiditas

Pembiayaan ini pada umumnya digunakan untuk memenuhi kebutuhan yang timbul akibat terjadinya ketidaksesuaian (*mismatched*) antara *cash inflow* dan *cash outflow* pada perusahaan nasabah.

[187] Karim, *op.cit*, hlm. 109.

Bank syariah dapat menyediakan fasilitas ini dalam bentuk *qard* timbal balik atau yang disebut dengan *compensating balance,* melalui fasilitas ini nasabah membuka rekening giro dan bank tidak memberikan bonus atas giro tersebut, bila nasabah mengalami situasi *mismatched,* nasabah dapat menarik dana melebihi saldo yang tersedia sehingga menjadi negative sampai maksimum jumlah yang disepakati dalam akad dan bank tidak dibenarkan meminta imbalan apa pun kecuali sebatas biaya administrasi pengelolaan fasilitas tersebut.

b) Pembiayaan persediaan
Bank syariah mempunyai mekanisme tersendiri untuk memenuhi kebutuhan pendanaan persediaan tersebut, yaitu antara lain dengan menggunakan prinsip jual beli dalam dua tahap. Tahap *pertama*, bank mengadakan (membeli dari supplier secara tunai) barang-barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Tahap *kedua*, bank menjual kepada nasabah pembeli dengan pembayaran tangguh dan dengan mengambil keuntungan yang disepakati bersama antara bank dan nasabah.

Adapun jenis akad yang digunakan dalam pembiayaan persediaan ini yaitu dengan menggunakan akad jual beli *al-Murabahah,* jual beli *al-istisna'*, dan jual beli *as-salam.*

2) Pembiayaan Konsumtif
Yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan, pembiayaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu:
   b) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan.
   c) Peningkatan produksi baik secara *kuantitatif*, yaitu jumlah hasil produksi maupun secara kualitatif yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi untuk
   d) Keperluan perdagangan.
   e) Pembiayaan *investasi*, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan investasi sendiri.[188]

Secara garis besar akad-akad penyaluran dana oleh bank syariah kepada nasabahnya, terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaanya yaitu:[189]

a. Pembiayaan dengan prinsip Jual Beli (*Ba'i*)
Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*Transfer Of Property*) Tingkat keuntungan ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual.

[188] Antonio, *op.cit*, hlm. 161.
[189] *Ibid.*, hlm. 91.

Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan yakni sebagai berikut:

1) Pembiayaan *Murabahah*
Menurut definisi ulama fiqh *Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transasksi penjualan tersebut penjual menyebutkan secara jelas barang yang akan dibeli termasuk harga pembelian barang dan keuntungan yang akan diambil.[190]

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, menyebutkan bahwa akad *mudharabah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.[191]

Dalam perbankan syariah, *Murabahah* merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang, bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama dengan cara cicilan.

Bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian mejualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan (*cost-plus profit*) dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara bank dengan pihak nasabah yang bersangkutan.

Pemilikan barang akan dialihkan kepada nasabah secara proprsional sesuai dengan cicilan yang sudah dibayar, dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi.

2) Pembiayaan *Salam*
Fatwa DSN Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000, menyebutkan bahwa akad salam adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu,[192] yaitu pembiayaan jual-beli barang yang diperjual-belikan belum ada, pembayaran barang dilakukan di depan oleh bank namun penyerahan barang dilakukan secara tangguh karena memerlukan proses pengadaannya, setelah barang diserahkan kepada bank maka bank akan menjualnya kepada pembeli yang telah memesan sebelumnya, hal ini disebut salam paralel karena melibatkan pemesan dan bank, bank dan pelaksana bertanggung jawab atas realisasi pesanan tersebut.

4) Pembiayaan *Istisna*
Istishna dalam Fatwa DSN Nomor: 06/DSN-MUI/IV/2000, adalah yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati

[190] Antonio, *op.cit*, hlm. 101.
[191] Saputra, *op.cit*, hlm. 60.
[192] *Ibid.*, hlm. 68.

antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).[193]

Secara *etimologis*, istishna itu adalah minta dibuatkan,[194] dengan demikian menurut jumhur ulama istishna sama dengan salam, karena dari objek/barang yang dipesannya harus dibuat kriterianya terlebih dahulu dengan ciri-ciri tertentu seperti halnya salam, bedanya terletak pada sistem pembayarannya, kalau salam pembayarannya dilakukan sebelum barang diterima, sedang istishna boleh di awal, di tengah atau diakhir setelah pesanan diterima.

b. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 09/DSN/MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa, pada akhir masa sewa pihak bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah.[195]

Ada 2 (dua) jenis *ijarah* yaitu sebagai berikut:[196]

1) *Ijarah* Murni

Yaitu suatu transaksi sewa-menyewa obyek tanpa adanya perpindahan kepemilikan yaitu obyek tetap dimiliki oleh si pemilik.

2) *Ijarah Muntahiya Bitamlik*

Yaitu suatu transaksi sewa menyewa di mana terdapat pilihan bagi si penyewa untuk memiliki barang yang disewa di akhir masa sewa melalui mekanisme *sale and lease back Ijarah Muntahiyyah Bi al-Tamlik* di beberapa negara menyebutkan sebagai *Ijarah Wa Iqtina'* yang artinya sama yaitu menyewa dan setelah itu dimiliki oleh penyewa (*finance lease*).

Oleh karena*Ijarah* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang menyamaratakan *ijarah* dengan leasing, karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada ketentuan sewa-menyewa.

Aktivitas perbankan secara umum tidak diperbolehkan melakukan leasing, maka perbankan syariah hanya mengambil *Ijarah Muntahiyyah Bit-Tamlik* yang artinya perjanjian untuk memanfaatkan (sewa) barang antara Bank dengan nasabah dan pada akhir masa sewa, maka nasabah boleh membeli barang yang telah disewanya.

---

193 *Ibid.*, hlm. 73.
194 Warson, *op.cit*, hlm. 279.
195 Saputra, *op.cit*, hlm. 401
196 Karim, *op.cit*, hlm. 137.

c. Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil

Berdasarkan komposisi share modal bank dalam usaha nasabah, terdapat (dua) pola pembayaran, yaitu:

1) *Mudharabah*

Mudharabah menurut fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000, adalah akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*malik, shahib al-mal*, LKS) menyediakan seluruh modal, sedang pihak kedua (*'amil, mudharib,* nasabah) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.[197]

Perjanjian pembiayaan/penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada pengelola (*mudharib*), akad kemitraan ini dibagi menjadi dua tipe yaitu:

a) *Mudharabah Mutlaqah*

Yaitu pemilik modal memberikan kebebasan penuh kepada pengelola untuk menggunakan modal tersebut dalam usaha yang dianggapnya baik dan menguntungkan.

b) *Mudharabah Muqayyadah*

Yaitu pemilik modal menentukan syarat dan pembatasan kepada pengelola dalam menggunakan modal tersebut dengan jangka waktu, tempat, jenis usaha dan sebagainya.

2) *Musyarakah*

Musyarakah dalam fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor: 08/DSN-MUI/IV/2000 adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.[198]

Menurut Hanafiyah *syirkah* adalah perjanjian antara dua pihak yang bersyarikat mengenai pokok harta dan keuntungannya, menurut ulama Malikiyah syirkah adalah keizinan untuk berbuat hukum bagi kedua belah pihak, yakni masing-masing mengizinkan pihak lainnya berbuat hukum terhadap harta milik bersama antara kedua belah pihak, disertai dengan tetapnya hak berbuat hukum (terhadap harta tersebut) bagi masing-masing pihak.[199]

Secara garis besar musyarakah terbagi dua, yaitu:

---

197 Saputra, *op.cit*, hlm. 77.
198 *Ibid.*, hlm. 85.
199 Az-Zuhaili, *op.cit,* hlm. 612.

(a) Musyarakah tentang kepemilikan bersama, yaitu musyarakah yang terjadi tanpa adanya akad antara kedua pihak, jenis ini ada yang atas perbuatan manusia, seperti secara bersama-sama menerima hibah atau wasiat, dan ada pula yang tidak atas perbuatan manusia, seperti bersama-sama menerima hibah atau menerima wasiat, dan ada pula yang tidak atas perbuatan manusia, seperti bersama-sama menjadi ahli waris.
(b) *Musyarakah* yang lahir karena akad atau perjanjian antara pihak-pihak (*syirkah al-uqud*).[200]
(c) Pembiayaan dengan *Prinsip Sale and Lease Back* dan *Ijarah Asset To Be Leased*.

Akad *sale and lease back* adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual.[201] *Akad sale and lease back* ini merupakan turunan dari akad *bai'* dan *ijarah*, dikatakan turunan dari *bai'* karena di dalam akad ini memuat akad *bai'* (jual beli) antara pembeli aset dalam hal ini pihak perbankan syariah membeli suatu aset kepihak penjual dalam hal ini pihak nasabah, dan kemudian memuat juga akad *ijarah* (sewa) karena pihak pembeli dalam hal ini pihak perbankan menyewakan kembali aset yang sudah dibelinya kepada pihak penjual dalam hal ini pihak nasabah.

Kedudukan dan operasional *akad sale and lease back* telah diatur dalam fatwa DSN–MUI Fatwa Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang Sale and Lease Back, Fatwa Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)*ijarah Sale and Lease Back* dengan demikian dasar hukum operasinal sale and lease back dilaksanakan sesuai ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN – MUI tersebut.

Kedudukan dan operasional *akad sale and lease back* telah diatur dalam fatwa DSN–MUI Fatwa Nomor 71/DSN-MUI/VI/2008 tentang Sale and Lease Back, Fatwa Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) *ijarah* Sale and Lease Back dengan demikian dasar hukum operasinal sale and lease back dilaksanakan sesuai ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN – MUI tersebut.

Mekanisme dalam pelaksanaan akad *Sale and Lease Back* ini dilakukan secara terpisah antara akad *Bay* dan *Ijarah*, artinya dimana dalam akad *Bai'* pembeli aset boleh berjanji kepada penjual aset untuk menjual kembali kepadanya aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan, sedangkan akad *ijarah* baru dapat dilakukan setelah terjadi jual beli atas objek yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Dan

[200] Muhammad Hasanuddin dan Jaih Mubarok, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 111.
[201] Saputra, op.cit, hlm. 401.

yang menjadi objek *Sale and Lease Back* dalam akad ini adalah suatu benda yang mempunyai nilai ekonomis dan bermanfaat secara islami.

Akad *Sale and Lease Back* yang ditawarkan perbankan syariah bagi masyarakat selain untuk diterapkan bagi pembiayaan individu yang bisa dimanfaatkan secara personal juga diatur akad *Sale and Lease Back* dalam bentuk Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), atau disebut juga sukuk negara yaitu surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari aset SBSN, dengan demikian dapat dipahami bahwa SBSN *IjarahSale and Lease Back* adalah SBSN yang diterbitkan dengan menggunakan akad *ijarah* dengan mekanisme *Sale and Lease Back* (البيع مع الإستئجار).[202]

Adapun skema yang mudah dipahami dalam *akad sale and lease back* adalah sebagai berikut:

(a) Akad *sale* (*al-Bai'*) dari pihak nasabah (pihak masyarakat sebagai penjual aset) denganpihak bank (perbankan sebagai pembeli aset).
(b) Akad *lease back* (*al-Ijarah*) antara pihak bank (perbankan sebagai pembeli aset) dengan pihak nasabah (pihak masyarakat yang awalnya pemilik aset menjadi penyewa aset).
(*c*) *Wa'ad* (janji sepihak), *saleback* dari pihak perbankan (bukan dipersyaratkan dalam *akad sale* di awal) untuk menjual kembali obyek *ijarah* kepada nasabah/masyarakat.
(d) Pihak nasabah/masyarakat dapat saja menyambut janji sepihak ini dengan menandatangani dokumen *wa'ad* lain untuk meyakinkan akan membelinya (*optional*).
(e) Akad *sale* atau lebih tepatnya *saleback* dari pihak nasabah/ masyarakat sebagai pemilik aset awal kepada pihak perbankan.

Sedangkan skema akad *ijarah* dengan menggunakan akad *ijarah Sale and Lease Back* jenis Sukuk atau yang dikenal juga dengan SBSN sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 72 Tahun 2008 adalah sebagai berikut:

(a) Akad *sale* (*Al-Bai'*) antara penerbit (bisa menggunakan *Special Purpose Vehicle Company*-SPVC) dengan Investor (bisa menggunakan wali amanat sebagai wakilnya).
(b) Akad *leaseback* (*Al-Ijarah*) antara investor (bisa menggunakan wali amanat sebagai wakilnya) dengan pengguna obyek *ijarah* dalam hal ini *end user* yang bisa juga SPVC atau pihak yang diwakilinya.
(*c*) *Wa'ad* (janji sepihak), *saleback* dari investor (bukan dipersyaratkan dalam *akad sale* di awal) untuk menjual kembali obyek *ijarah* kepada penerbit atau SPVC;

[202] *Ibid.*, hlm. 687.

(d) Pihak penerbit atau SPVC dapat saja menyambut janji sepihak ini dengan menerbitkan kesediaan dokumen *wa'ad* lain untuk meyakinkan akan membelinya (optional).
(*e*) *Akad Sale* atau lebih tepatnya *saleback* dari *Investor* (wakilnya) kepada penerbit (wakilnya).[203]

Kebutuhan masyarakat akan jasa produk keuangan syariah yang terus berkembang sesuai kebutuhan masyarakat, salah satu produk investasi syariah yang memiliki aspek maslahat dan efektif dalam meningkatkan kesejahteraan ekonomi mayarakat adalah akad *Sale and Lease Back. Akad sale and lease back* yang sudah diterbitkan ke publik salah satunya adalah dalam bentuk *Sukuk* (*obligasi syariah*), namun akad ini tidak dapat dipergunakan oleh masyarakat biasa yang hanya memiliki sedikit aset.

Akad Ijarah Asset To Be Leased (*Ijarah al Maujudat al-Mau'ud Bisti'jariha*) adalah *akad ijarah* yang obyek *ijarahnya* sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian obyek *ijarah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *ijarah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) *Ijarah Asset To Be Leased* adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian (hishoh) dari Asset SBSN yang menjadi obyek *ijarah*, baik yang sudah ada maupun akan ada. Pemerintah boleh melakukan transaksi yang terkait dengan penerbitan SBSN dengan Perusahaan Penerbit SBSN yang didirikan oleh Pemerintah atau dengan pihak lain yang ditunjuk oleh Pemerintah.Pemerintah dapat mengalihkan kepemilikan hak atas sebagian asset yang akan dijadikan Obyek *Ijarah Asset To Be Leased* kepada Perusahaan Penerbit SBSN atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk.

Operasional *akad Ijarah Asset To Be Leased* terdapat dalam DSN –MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 sehingga dasar hukum operasinal *Ijarah Asset To Be Leased* dilaksanakan sesuai ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN – MUI tersebut.

[203] Sholihin, *Buku Pintar, op.cit*, hlm. 123.

BAB III

KONSEP SUKUK DALAM FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA (DSN-MUI)

A. SUKUK NEGARA ATAU SURAT BERHARGA SYARIAH NEGARA (SBSN)

1. Definisi Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)

Menurut Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat berharga Syariah Negara atau Sukuk Negara, SBSN atau Sukuk Negara didefinisikan sebagai Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, sebagai bukti atas penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. Sedangkan menurut fatwa DSN No. 69/ DSN-MUI/VI/2008, Surat Berharga Syariah Negara atau dapat disebut Sukuk Negara adalah Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian (حصة) kepemilikan aset.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwasannya sukuk merupakan bukti penyertaan kepemilikan suatu aset berwujud yang diterbitkan oleh pemerintah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan bukan merupakan surat utang seperti obligasi. Sukuk sebagai instrumen investasi syariah memerlukan adanya *underlying asset* sebagai dasar penerbitannya. Dalam UU No. 19 Tahun 2008 dikatakan bahwa *underlying asset* adalah aset SBSN, dimana 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 sebagai dasar penerbitan SBSN.[204] Fungsi *underlying asset* tersebut adalah: untuk menghindari riba; sebagai prasyarat untuk dapat diperdagangkannya sukuk di pasar sekunder, dan; untuk menentukan jenis struktur sukuk. Adapun yang dimaksud barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN) atau berasal dari perolehan lain yang sah.[205]

Terdapat beberapa pihak yang terkait dalam penerbitan SBSN atau sukuk negara antara lain:

1. *Obligor*; adalah pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran imbalan dan nilai nominal sukuk yang diterbitkan sampai dengan

[204] Pemerintah Republik Indonesia, *Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR-010*, (Jakarta: Kemenkeu RI, 2018), hlm. 14

[205] *Ibid*

sukuk jatuh tempo. Dalam hal sovereign sukuk, obligornya adalah Pemerintah.

2. *Special Purpose Vehicle* (SPV) adalah badan hukum yang didirikan khusus untuk penerbitan sukuk dengan fungsi; (a) sebagai penerbit sukuk, (b) menjadi *counterpart* pemerintah dalam transaksi pengalihan aset, (c) bertindak sebagai *wali amanat* (*trustee*) untuk mewakili kepentingan investor.
3. *Investor*, adalah pemegang sukuk yang memiliki hak atas imbalan, margin dan nilai nominal sukuk sesuai partisipasi masing-masing.

Sukuk merupakan alternatif pembiayaan yang inovatif dan kompetitif dan sebagai instrumen investasi yang mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya.[206] Sukuk negara diterbitkan oleh pemerintah bertujuan untuk membiayai APBN yang defisit, termasuk di dalamnya membiayai pembangunan proyek. Sebagaimana disebutkan pada pasal 4 Undang-Undang SBSN bahwa tujuan SBSN diterbitkan adalah untuk membiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara termasuk membiayai pembangunan proyek.

Sukuk sebagai instrumen investasi yang diterbitkan oleh pemerintah memiliki tujuan yaitu: (a) diversifikasi sumber pembiayaan APBN, (b) memperluas basis investor SBN di pasar domestik, (c) memberikan kesempatan kepada investor kecil untuk berinvestasi dalam instrumen pasar modal yang amanah dan menguntungkan, (d) memberikan alternatif instrumen ritel yang berbasis syariah bagi investor, (e) mendukung pengembangan pasar keuangan syariah, serta (f) memperkuat pasar modal Indonesia dengan mendorong transformasi dari *saving-oriented society* menjadi *investment-oriented society*.[207]

Bagi para investor, penerbitan sukuk akan memenuhi harapan mereka untuk dapat berinvestasi sesuai dengan prinsip syariah. Beberapa manfaat memiliki sukuk ritel antara lain aman karena dijamin 100% oleh pemerintah, sesuai dengan prinsip syariah, mudah dan terjangkau, memberikan imbalan yang kompetitif, mendapatkan kenyamanan investasi, dan yang paling penting turut berpartisipasi membangun negeri.

Dalam praktiknya tidak semua investasi bebas resiko. Walaupun sukuk telah dijamin seratus persen oleh pemerintah, salah satu instrument investasi ini tentu memiliki beberapa risiko. Menurut Husnan, risiko adalah kemungkinan hasil yang menyimpang dari harapan. Investor dapat melakukan peminimalisiran risiko dengan memperhatikan besarnya pengaruh masing-masing risiko tersebut.[208] Risiko yang kemungkinan terjadi pada investor ketika memiliki atau berinvestasi pada Sukuk Ritel antara lain:

---

206 Muhammad Nafik, *Bursa Efek Dan Investasi Syariah*, (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2009), hlm. 277

207 http://www.djppr.kemenkeu.go.id diakses pada 15/10/2018

208 Elif Pardiansyah, *Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam*: *Pendekatan Teoritis Dan Empiris.* Jurnal Economika, Vol. 8, No.2, 2017, hlm. 358

1. Risiko Gagal Bayar (*Default Risk*), adalah risiko di mana investor tidak dapat memperoleh pembayaran dana yang dijanjikan oleh penerbit pada saat produk investasi jatuh tempo. Risiko ini hampir tidak ada karena pembayaran pokok dan imbalannya dijamin penuh oleh negara sesuai dengan UU No. 19 Tahun 2008.
2. Risiko Likuiditas (*Liquidity Risk*), merupakan potensi kerugian apabila sebelum jatuh tempo pemilik Sukuk Ritel yang memerlukan dana tunai mengalami kesulitan dalam menjual Sukuk Ritel di pasar sekunder pada tingkat harga (pasar) yang wajar. Apabila hal ini terjadi, investor dapat menjual sukuk ritel kepada agen penjualsebagai *standby buyer.*
3. Risiko Pasar (*Market Risk*), adalah potensi kerugian bagi investor apabila terjadi kenaikan tingkat suku bunga yang menyebabkan penurunan harga sukuk ritel di pasar sekunder. Kerugian (*capital loss*) dapat terjadi apabila investor menjual sukuk ritel di pasar sekunder sebelum jatuh tempo pada harga jual yang lebih rendah dari harga belinya. Sebagai mitigasinya sebaiknya investor sukuk ritel tidak menjual terlebih dahulu apabila harga sukuk ritel di pasar sekunder sedang mengalami penurunan.

Selain ditinjau dari dimensi akad yang mengkonstruksinya, jenis sukuk juga dapat dibedakan berdasarkan penerbit (*issuer/emiten*) yang menerbitkannya sebagai berikut:[209]

a. *Government Sukuk* (Sukuk Pemerintah Pusat), yakni sukuk yang diterbitkan oleh Pemerintah Pusat yang bertujuan untuk memenuhi kepentingan pemerintah dalam skala nasional. Di Indonesia Sukuk Pemerintah (Government Sukuk) ini disebut dengan Surat Berharga Syariah Negara (SBS)[210] yang pengaturannya saat ini sudah diundang-kan dalam Undang-undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.
b. *Municipal Sukuk* (Sukuk Pemerintah Daerah), yakni sukuk yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah yang bertujuan untuk memenuhi kepentingan atau pengembangan proyek fasilitas umum di daerah yang bersangkutan. perusahaan swasta/komersial dengan tujuan untuk memenuhi kepentingan bisnis atau usahanya.

---

209 Pembagian jenis sukuk ini didasarkan pada pembagian jenis obligasi berdasarkan penerbit (issuer/emiten) yang menerbitkan obligasi tersebut sehingga pengertian yang dipakai juga sama. Hal ini karena dimungkinnya membagi jenis sukuk berdasarkan penerbitnya sebagaimana obligasi. Sapto Rahardjo, *op.cit*, hal. 25-26

210 SBSN menurut Undang-undang No. 19 tahun 2008 dalam Pasal 1 ayat (1) adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan atas Aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. lihat Undang-undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.

Berdasarkan jenis akad yang digunakan, bentuk pendapatan sukuk dapat dibedakan menjadi dua bentuk sebagai berikut: [211].

a. Pendapatan berdasarkan bagi hasil untuk akad persekutuan (*al-syirkah*) yaitu berupa *mudharabah* atau *musyarakah*.*Sukuk* yang menggunakan akad persekutuan ini akan memberikan pendapatan berupa bagi hasil antara investor selaku *shahib al-mal* dengan emiten selaku *mudharib.* Sukuk jenis ini akan memberikan keuntungan dengan menggunakan bentuk indikasi keuntungan (*indicative return*) karena sifatnya yang fluktuatif (*floating*) dan tergantung pada kinerja perusahaan emiten tersebut.
b. Pendapatan berdasarkan *margin/fee* untuk akad pertukaran (*al-bai'*) yaitu *murabahah*, *salam*, *istishna'*, dan *ijarah*. Sukuk yang menggunakan konstruksi akad-akad tersebut akan memberikan hasil yang pasti dan dapat diperkirakan sebelumnya (*fixed and predetermined*).

Dalam ketentuan Fatwa DSN MUI No. 32/DSN/IX/2002 tentang *Obligasi Syariah* sebagaimana yang terdapat dalam definisi obligasi syariah (sukuk), pendapatan sukuk dapat dibagi menjadi tiga macam; pertama, bagi hasil untuk Sukuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*. Bagi hasil merupakan keuntungan dari hasil transaksi bisnis dengan akad *mudharabah* dan *musyarakah* dimana para pihak sepakat untuk membagi keuntungan yang diperoleh sesuai dengan bagian yang telah disepakati. *Kedua*, selisih harga atau keuntungan (*margin*) untuk *Sukuk Murabahah*,*Salam*, dan *Istishna'*. Selisih harga merupakan pendapatan dari transaksi jual beli yang sudah lazim diketahui. *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna'* merupakan bentuk-bentuk atau turunan dari akad jual beli. *Ketiga,* upah sewa (*fee*) untuk *Sukuk Ijarah.* Pendapatan yang diperoleh dari transaksi dengan akad *ijarah* disebut dengan upah sewa sebagai timbal balik atas manfaat objek sewa atau jasa yang diperoleh oleh penyewa atau pengguna jasa.

2. Sistem Penerbitan Dan Struktur Akad SBSN

Terdapat tujuh jenis Sukuk negara yang telah diterbitkan oleh Kementerian Keuangan melalui Direktorat Jendral Pengelola Pembiayaan dan Resiko (DJPPR)[212], di antaranya;

a. Sukuk Ritel (SUKRI), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor individu melalui Agen penjualdengan pembelian minimal 5 juta Rupiah. Kupon *Sukuk Ritel* bersifat fixed, dibayar tiap bulan dan dapat diperjualbelikan.
b. *Islamic Fixed Rate* (IFR), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan *private placement* dalam jangka waktu di atas 1 tahun. Jenis imbalan atau kupon IFR bersifat *fixed*

[211] Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Perjanjian Islam di Indonesia,* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hlm. 60-61

[212] Departemen Keuangan, *Sukuk Negara Ritel*, http://www.djppr.kemenkeu.go.id, diakses pada tanggal 15 Mei 2018

dengan pembayaran tiap 6 bulan sekali menggunakan mata uang Rupiah. IFR dapat diperdagangkan di pasar sekunder.

c. Surat Perbendaharaan Negara Syariah (SPNS), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan *private placement* dengan mata uang Rupiah. Jangka waktu maksimum untuk SPNS adalah 1 tahun dengan imbalan berupa diskonto.
d. Sukuk Dana Haji Indonesia (SDHI) merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi lembaga pengelola dana haji melalui *private placement*. Imbalan SDHI berupa kupon yang bersifat *fixed* dan dibayarkan setiap bulan dengan menggunakan mata uang Rupiah. SDHI tidak dapat diperdagangkan.
e. *Project Based Sukuk* (PBS), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan *private placement*, menggunakan *underlying* berupa proyek maupun kegiatan APBN. Imbalan SBSN PBS berupa kupon yang bersifat fixed dan dibayarkan setiap 6 bulan sekali dengan jenis mata uang Rupiah. SBSN PBS dapat diperdagangkan.
f. Sukuk Valas, merupakan sukuk negara yang diterbitkan di pasar Internasional dalam mata uang USD, melalui penjualan *Joint Lead Manager* (JLM); dan
g. Sukuk Tabungan, merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor individu WNI melalui Agen penjualdengan pembelian minimal 2 juta Rupiah. Kupon Sukuk Ritel bersifat fixed dan dibayarkan tiap bulan. Sukuk Tabungan tidak dapat diperdagangkan, namun memiliki fasilitas *early redemption.* (*early redemption* adalah fasilitas yang memungkinkan investor menerima sebagian pelunasan pokok sukuk tabungan dari pemerintah sebelum jatuh tempo).

Dari ketujuh jenis SBSN di atas, hanya dua jenis SBSN yang dapat diperdagangkan untuk investor perorangan, yaitu Sukuk Negara Ritel (SUKRI) dan Sukuk Tabungan. Dan yang menjadi inti dari pembahasan dalam penelitian ini adalah Sukuk Negara Ritel atau SUKRI.

Sukuk Negara atau SBSN diterbitkan oleh pemerintah melalui tiga jenis metode penerbitan, yaitu:

a. *Bookbuilding*, diterbitkan dengan bantuan Agen penjualatau *Joint Lead Managers*, yaitusuatu metodedengan menunjuk agen penjualdalam penerbitan sukuk. Dimana agen penjual mengumpulkan pemesanan pembelian dalam periode penawaran yang telah ditentukan. Metode ini digunakan untuk penerbitan SBSN seri IFR, Sukuk Negara Ritel dan Global Sukuk.
b. Lelang, diterbitkan dengan melibatkan Bank Indonesia sebagai Agen lelang dan Peserta lelang. Metode ini digunakan untuk menerbitkan Sukuk Domestik mulai seri IFR, seri PBS, dan SPNS.
c. *Private Placement*, digunakan untuk penerbitkan sukuk hanya kepada pihak tertentu dengan *terms and conditions* yang disepakati. Metode

ini digunakan untuk penerbitan Sukuk Dana Haji Indonesia (SDHI).[213]

Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau Sukuk Negara diterbitkan berdasarkan empat jenis struktur akad yang digunakan sesuai dengan kebutuhan penerbitannya. Keempat struktur tersebut adalah:

1) *SBSN Ijarah – Sale And Lease Back* adalah jual beli suatu asset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual.[214]
2) *SBSN Ijarah – Asset To Be Leased*, adalah *akad ijarah* yang objek *ijarah* nya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian objek *ijarah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan objek *ijarah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.[215]
3) *SBSN Ijarah Al-Khadamat*, adalah sukuk yang diterbitkan menggunakan *akad ijarah al-khadamat* dengan *underlying asset* berupa jasa layanan haji. *Sukuk Ijarah Al-Khadamat* diterbitkan dengan menggunakan *underlying asset* berupa jasa, yaitu jasa layanan haji. Sukuk jenis ini dikategorikan ke dalam jenis sukuk yang merepresentasikan kepemilikan atas jasa yang tersedia di masa yang akan datang.[216]

   Akad Ijarah Al-Khadamat sendiri dapat dipahami sebagai akad ijarah atas jasa. Hal ini sesuai dengan klasifikasi obyek ijarah yang dapat berupa manfaat atas barang dan sewa (*ijarah al-ain*) misalnya sewa rumah dan kendaraan, atau yang obyek transaksinya berupa manfaat atas jasa dan upah (*ijarah al-khadamat*) misalnya jasa pembantu dan konsultan.
4) *SBSN Wakalah*, adalah SBSN yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari aset dalam kegiatan investasi yang dikelola oleh Perusahaan Penerbit SBSN selaku Wakil dari pemegang SBSN.[217]

Demikianlah akad-akad tersebut yang diterapkan dalam sukuk. Namun dalam praktiknya, hanya ada dua bentuk akad yang secara umum digunakan, yakni *akad ijarah* dan *mudharabah*. Kedua bentuk akad ini akan menentukan jenis sukuk yang akan menjadi pembahasan selanjutnya.[218]

---

213 Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang Kementerian Keuangan, *Mengenal Sukuk Negara,dalam Brosur Edisi 2016*

214 Fatwa DSN-MUI No. 72/DSN-MUI/VI/2008, *Tentang Surat Berharga Syariah Negara Ijarah Sale and Lease Back*

215 Fatwa DSN-MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 *Tentang SBSN Ijarah Asset To Be Leased*

216 Ab Mumin bin Ab Ghani & Eka Nuraini Rachmawati, "*Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih Dan Prak-tiknya Di Pasar Modal Indonesia*". Al-'Adalah Vol. XII, No. 4, Desember 2015, hlm. 785

217 Lihat Fatwa DSN-MUI No. 95/DSN-MUI/VII/2014 *Tentang SBSN Wakalah*

218 Muhammad Rizali, *Konstruksi Hukum Sukuk Berdasarkan Fqih Muamalah*, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010, hlm. 34

B. PIHAK-PIHAK YANG TERLIBAT DALAM PENERBITAN SUKUK

Secara umum pihak-pihak yang terlibat dalam penerbitan sukuk tidak jauh berbeda dengan pihak-pihak yang terlibat dalam penerbitan obligasi. Pihak-pihak tersebut antara lain sebagai berikut.

1. Emiten *(issuer)*

Emiten (*issuer*) adalah pihak yang melakukan penerbitan obligasi ataupun juga sukuk.[219] Dalam Pasal 1 Angka Undang-undang Pasar Modal, emiten didefinisikan sebagai pihak yang melakukan penawaran umum.[220] Pendefinisian dalam undang-undang tersebut adalah dalam arti luas karena yang dimaksudkan tidak hanya mengatur dan berlaku untuk obligasi saja, tetapi juga semua pihak yang dalam kancah pasar modal. Untuk lebih jelas, perlu dilihat ketentuan lain dalam peraturan pasar modal mengenai pengertian emiten. Dalam Keputusan Menteri Keuangan No. 1548 emiten didefinisikan sebagai "Badan hukum yang melakukan emisi atau bermaksud atau telah melakukan emisi"[221]. Dengan demikian, yang bisa melakukan emisi obligasi ataupun juga sukuk hanyalah emisi yang berstatus badan hukum.[222]

2. Penjamin emisi efek (*Underwriter*)

Dalam Pasal 1 angka 17 Undang-undang Pasar Modal, penjamin emisi efek didefinisikan sebagai pihak yang membuat kontrak dengan Emiten untuk melakukan penawaran umum bagi kepentingan Emiten dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa efek yang tidak terjual.[223] Dalam kegiatan *underwriting*, ada beberapa penjaminan emisi, sebagai berikut[224]:

a. Kesanggupan penuh (*Full commitment underwriting*), yakni perjanjian penjaminan emisi efek antara emiten dengan penjamin emisi dengan ketentuan penjamin emisi mengikat diri untuk menawarkan efek kepada investor dan membeli sisi efek yang tidak terjual.
b. Kesanggupan terbaik (*Best effort commitment*), yakni perjanjian penjaminan emisi efek antara emiten dengan penjamin emisi dengan ketentuan penjamin emisi semaksimal mungkin untuk berusaha menjual efek, tetapi penjamin emisi tidak wajib untuk membeli efek yang tidak terjual.
c. Kesanggupan siaga (*Standby commitment*), yakni perjanjian penjaminan emisi efek antara emiten dengan penjamin emisi dengan ketentuan penjamin emisi semaksimal mungkin untuk berusaha menjual efek, kemudian apabila ada sisa yang belum terjual sampai batas waktu penawaran yang telah ditetapkan, maka

---

219 A. Setiadi. *op.cit.* h, 39
220 lihat Undang-Undang Nomor 5 tahun 1995 tentang Pasar Modal
221 lihat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1548
222 A. Setiadi. *op.cit.* h, 40
223 lihat Undang-Undang Nomor 5 tahun 1995 tentang Pasar Modal
224 Gunawan Widjaja & Jono, *op.cit*. hlm. 58-59

penjamin emisi menyanggupi membeli sisa efek yang belum terjual dengan ketentuan membeli di bawah harga penawaran pada pasar perdana sesuai dengan perjanjian.

d. Kesanggupan semua atau tidak sama sekali (*All or none commitment*), yakni perjanjian penjaminan emisi efek antara emiten dengan penjamin emisi dengan ketentuan apabila efek yang ditawarkan ternyata tidak terjual sebagiannya, maka efek tersebut dibatalkan sama sekali.

Dalam praktiknya, penjaminan emisi biasanya dilakukan oleh lebih dari satu penjamin emisi. Salah satu dari penjamin emisi ini akan bertindak sebagai penjamin pelaksana emisi (*managing underwriter*). Penjamin pelaksana emisi ini merupakan penjamin emisi yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan suatu penawaran umum, termasuk mempersiapkan segala sesuatunya sehubungan dengan penerbitan sukuk serta mempersiapkan prospektusnya[225].

3. Wali Amanat (*Trustee*)

Dalam Pasal 1 angka 30 Undang-undang Pasar Modal Wali Amanat didefiniskan sebagai pihak yang ditunjuk oleh Emiten untuk mewakili kepentingan investor (pemegang obligasi atau sukuk).[226] Tugas pokok Wali Amanat adalah bertindak mewakili dan melindungi kepentingan pemegang sukuk. Ada beberapa kegiatan yang berkaitan dengan tugas pokok Wali Amanat tersebut adalah sebagai berikut[227]:

a. Menganilisis kemampuan dan kredibilitas emiten apakah secara operasional emiten mempunyai kesanggupan menghasilkan dan membayar obligasi atau modal sukuk.
b. Menilai kekayaan emiten yang akan dijadikan jaminan.
c. Melakukan pengawasan terhadap kekayaan emiten.
d. Memantau dan mengikuti perkembangan secara terus menerus terhada perkembangan perusahaan emiten dan memberikan nasihat dan masukan kepada emiten.
e. Melakukan pengawasan dan pemantauan terhadap pembayaran bunga, nisbah, fee, dan margin serta modal pokok yang menjadi hak pemegang obligasi atau sukuk.
f. Sebagai pemimpin rapat dalam RUPO atau RUP Sukuk.

Dalam masalah sukuk, Wali Amanat juga dapat berfungsi sebagai *Special Purpose Vehicle* (SPV)[228]. SPV adalah perusahaan yang didirikan dengan suatu tujuan tertentu untuk menguasai aset tertentu yang ditujukan guna penerbitan sukuk.[229]

---

225 A. Setiadi., *op.cit.* hal. 50
226 Lihat Undang-undang Nomor 5 tahun 1995 tentang Pasar Modal
227 Gunawan Widjaja & Jono, *Penerbitan Obligasi dan Peran Serta Tanggung Jawab Wali Amanat alam Pasar Modal,* (Jakarta: Kencana: 2006), hlm. 48
228 Burhanudin. S, o*p.cit.* hlm. 96.
229 Adrian Sutedi, *op.cit*. hlm. 142

4. Penanggung (*Guarantor/Kafil*)

Jasa penanggungan (*guarantor/kafil*) diperlukan apabila suatu pihak (perusahaan, negara, pemerintah daerah) menerbitkan obligasi atau sukuk. Hal ini bertujuan untuk menjamin pelunasan seluruh pokok pinjaman beserta bunga (untuk obligasi), apabila ternyata di kemudian hari emiten tidak membayar atau wanprestasi. Biasanya jasa pertanggungan ini dilaksanakan oleh bank atau lembaga keuangan bukan bank yang mempunyai reputasi sangat baik.[230]

5. Investor

Investor sebagai pihak yang menginvestasikan dananya di pasar modal, dengan membeli efek yang bersifat utang seperti obligasi ataupun efek yang bersifat penyertaan seperti sukuk.[231]

6. Lembaga Kliring

Lembaga ini berfungsi menyelesaikan semua hak-hak dan kewajiban yang timbul dari transaksi di Bursa Efek. Lembaga kliring juga dapat menjadi agen pembayaran atas transaksi jual beli obligasi atau sukuk.[232]

7. Bursa Efek

Dalam Pasal 1 angka 4 Undang-undang Pasar Modal, Bursa Efek didefinisikan sebagai pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan atau sarana untuk mempertemukan penawaran jual dan beli efek pihak-pihak lain dengan tujuan memperdagangkan efek di antara mereka.[233] Bursa Efek yang merupakan tempat bagi Pasar Sekunder dalam masalah perdagangan sukuk masih menjadi masalah karena transaksi jual beli sukuk yang dilakukan di Pasar Sekunder sama dengan jual beli utang yang diharamkan oleh mayoritas ulama walaupun terdapat Pasar Sekunder untuk sukuk di Malaysia.[234]

8. Profesi Penunjang Pasar Modal

Profesi penunjang pasar modal ini terdari dari[235]:

a. Akuntan publik, yakni profesi penunjang pasar modal yang berfungsi memeriksa kondisi keuangan emiten serta memberikan pendapatnya tentang kelayakan emiten dalam menerbitkan obligasi atau sukuk.
b. Konsultan hukum, yakni pihak yang ditunjuk oleh emiten yang memiliki peran sebagai pembuat draf hukum dan penasihat.
c. Penilai, yakni pihak yang menerbitkan dan menandatangi laporan penilai. Sedangkan laporan penilai sendiri adalah pendapat atas

230 Gunawan Widjaja & Jono, *op.cit.* hlm. 60
231 *Ibid.* hlm. 60-61
232 *Ibid,* hlm. 61
233 Llihat Undang-undang Nomor 5 tahun 1995 tentang Pasar Modal.
234 Iggi H. Achsien, *op.cit.* hlm. 69
235 Gunawan Widjaja & Jono, o*p.cit*, hlm. 62-64

nilai wajar aktiva yang disusun berdasarkan pemeriksaan menurut keahlian dari penilai.

d. Notaris, yakni pihak yang bertujuan untuk membuat berita acara RUPO atau RUP Sukuk, konsep akta perubahan anggaran dasar, dan menyiapkan perjanjian dalam rangka emisi efek.
e. Agen pembayaran (*Paying agent*), yakni pihak yang bertugas membayar bunga obligasi atau bagi hasil, upah sewa, dan keuntungan sukuk secara periodik serta pelunasan sukuk pada saat jatuh tempo.
f. Agen penjual (*Selling agent*), yakni pihak yang bertugas antara lain: melayani investor yang akan memesan obligasi atau sukuk, melaksanakan pengembalian uang pesanan (*refund*) kepada investor, dan menyerahkan sertifikat efek kepada investor. Selain dari pihak-pihak yang telah disebutkan di atas, khusus untuk penerbitan sukuk, juga melibatkan pihak Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI yang bertugas melakukan opini syariah.[236]

C. PERIODESASI DAN MEKANISME PENAWARAN SUKUK

Secara umum, pada prinsipnya tidak terdapat perbedaan dalam mekanisme penawaran umum[237] obligasi dan sukuk. Mekanisme penawaran umum tersebut dapat dibedakan menjadi tiga tahapan yakni; periode sebelum emisi, periode emisi, dan periode sesudah emisi.[238]

1. Periode Sebelum Emisi

Periode sebelum emisi ini dapat dibagi lagi menjadi dua bagian, yaitu:

a. Persiapan Intern Perusahaan Emiten

Persiapan intern perusahaan emiten ini meliputi hal sebagai berikut[239]:

1) Direksi atau manajemen perusahaan membuat suatu perencanaan untuk melakukan suatu penawaran umum obligasi atau sukuk dalam rangka mencari sumber pembiayaan kegiatan usaha perusahaan.
2) Rencana penawaran umum obligasi atau sukuk tersebut harus disetujui oleh para pemegang saham melalui pertemuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).
3) Setelah rencana penawaran umum obligasi atau sukuk tersebut disetujui oleh RUPS, direksi akan mencari dan menunjuk pihak-pihak yang terkait dalam penawaran umum obligasi atau sukuk tersebut, yang meliputi:

---

236 Nurul Huda & Mustafa Edwin Nasution. o*p.cit*. hlm. 91

237 Penawaran umum atau penerbitan obligasi biasa dikenal dengan istilah IPO (Initial Public Offering). Sapto Rahardjo. op.cit. hal. 81. Penawaran umum adalah cara yang pada umumnya dilakukan untuk menawarkan surat berharga (termasuk obligasi) di pasar modal.

238 Ridwan Khairandy, *Hukum Pasar Modal*. (Yogyakarta: Program Magister Hukum Fakultas Hukum, 2008), bahan kuliah Hukum Pasar Modal dan Investasi, hlm. 90-91.

239 *Ibid*, hlm. 91-93

a) Penjamin Emisi (*Underwriter*).
b) Profesi penunjang yang meliputi:
   (1) Akuntan Publik
   (2) Konsultan Hukum
   (3) Notaris
   (4) Perusahaan Penilai (*Appraiser*)
c) Lembaga Penunjang, yang meliputi:
   (1) Wali Amanat (*Trustee*) yang bertindak sebagai wali bagi kepentingan pemegang obligasi/sukuk.
   (2) Penanggung (*Guarantor*) yang menanggung pembayaran obligasi atau sukuk jika pada tanggal jatuh tempo emiten tidak membayar obligasi atau sukuk tersebut
   (3) Biro Administrasi Efek (BAE)
   (4) Tempat Penitipan Harta (*Custodian*)
d) Mempersiapkan kelengkapan dokumen emisi.
e) Konfirmasi sebagai agen penjualoleh penjamin emisi.
f) Membuat kontrak pendahuluan dengan Bursa Efek.
g) Melakukan public expose.
h) Melakukan penandatangan perjanjian-perjanjian yang meliputi:
   (1) Perjanjian emisi
   (2) Perjanjian agen penjualan
   (3) Perjanjian penanggungan
   (4) Perjanjian perwaliamanatan
i) Melakukan pemeringkatan yang dilakukan oleh Lembaga Pemeringkat Efek.

Wali amanat merupakan lembaga khusus yang selalu ada dalam setiap mekanisme penawaran umum sukuk. Tentang isi dari suatu perjanjian perwaliamanatan sukuk secara khusus diatur tersendiri dalam Peraturan Nomor IX.A.13 angka 4 huruf (b) Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: Kep-130/BL/2006 tentang Penerbitan Efek Syariah. Dalam peraturan tersebut, perjanjian perwaliamanatan penerbitan sukuk wajib sekurang-kurangnya memuat[240]:

a) Uraian tentang Akad Syariah yang mendasari diterbitkannya Sukuk
b) Penggunaan dana hasil penerbitan sukuk sesuai dengan karakterististik Akad Syariah.
c) Sumber dana yang digunakan untuk melakukan pembayaran imbal hasil se suai dengan karakteristik Akad Syariah.
d) Besaran nisbah pembayaran bagi hasil, margin, atau *fee*.
e) Rencana jadwal dan tata cara pembagian dan atau pembayaran bagi hasil, margin, atau *fee*.

[240] Peraturan Nomor IX.A.13 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: Kep-130/BL/2006 tentang Penerbitan Efek Syariah

f) Kewajiban Wali Amanat untuk mengambil segala tindakan yang diperlukan dalam rangka memastikan kepatuhan Emiten terhadap Prinsip-prinsip Syariah di Pasar Modal.
g) Tindakan yang harus dilakukan dalam hal Emiten akan mengubah jenis Akad Syariah, isi Akad Syariah, kegiatan usaha dan atau aset tertentu yang mendasari penerbitan Sukuk.
h) Perubahan jenis Akad Syariah, isi Akad Syariah, kegiatan dan atau asset tertentu yang mendasari penerbitan Sukuk wajib terlebih dahulu disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Sukuk (RUP Sukuk).
i) Mekanisme pemenuhan hak pemegang Sukuk yang tidak setuju terhadap perubahan dimaksud.
j) Ketentuan yang menyebutkan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan angka 7), angka 8), dan angka 9) di atas dapat dijadikan alasan untuk menyatakan bahwa Emiten gagal dalam memenuhi kewajibannya; dan
k) Mekanisme penanganan dalam hal terjadi gagal memenuhi kewajiban.

Selain dari fungsi yang telah disebutkan di atas, Wali amanat juga dapat berfungsi sebagai SPV yang melakukan penguasaan terhadap asset atau objek akad untuk kepentingan kepemindahan hak milik dari aset atau objek akad tersebut. Ada hal lain yang membedakan mekanisme penerbitan antara obligasi dan sukuk. Khusus untuk mekanisme penerbitan sukuk harus dilakukan opini syariah oleh DSN-MUI dengan tahapan sebagai berikut[241].

a) Emiten melalui Penjamin Emisi (*Underwriter*) menyerahkan proposal atau surat pemberitahuan penerbitan sukuk kepada Majelis Ulama Indonesia (MUI)
b) Presentasi proposal dilakukan di Badan Pelaksana Harian Dewan Syariah Nasional
c) Dewan Syariah Nasional mengadakan rapat dengan tim ahli Dewan Pengawas Syariah (DPS), hasil rapat akan menyatakan opini syariah terkait proposal penerbitan sukuk yang diajukan.

2. Prosedur di Bapepam

Prosedur di Bapepam meliputi proses sebagai berikut.

a) Emiten menyerahkan surat pernyataan pendaftaran kepada Bapepam[242] Lampiran Keputusan Ketua Bapepam Nomor: Kep-111/PM/1996, 24 Desember 1996, menggantikan Keputusan Ketua Bapepam Nomor: Kep- 03/PM/1995, 20 Maret 1995 menentukan ketentuan umum pengajuan pernyataan pendaftaran antara lain[243]:

---

241 Nurul Huda & Mustafa Edwin Nasutio, *op.cit*. hlm. 91

242 Sapto Rahardjo, Panduan Investasi Obligasi, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2004), Cet. II, hlm. 90

243 Ridwan Khairandy, *Hukum Pasar Modal*. (Yogyakarta: Program Magister Hukum Fakultas Hukum, 2008) bahan kuliah Hukum Pasar Modal dan Investasi. hlm. 94-95

1) Pernyataan pendaftaran serta semua dokumen pendukungnya harus diajukan kepada Bapepam secara lengkap, walaupun informasi tertentu seperti harga penawaran dan tanggal efektif belum dapat ditentukan pada saat penyampaian Pernyataan Pendaftaran.
2) Pengajuan pernyataan pendaftaran tersebut wajib dilakukan oleh Emiten atau Perusahaan Publik
3) Emiten atau Perusahaan Publik bertanggung jawab sepenuhnya atas ketelitian atau kecukupan semua keterangan yang ada di dalam Pernyataan Pendaftaran serta semua dokumen lainnya yang diajukan kepada Bapepam.
4) Selain keterangan dan dokumen yang wajib untuk disertakan dalam Pernyataan Pendaftaran, pihak yang mengajukan Pernyataan Pendaftaran juga harus menyerahkan informasi material lainnya yang diperlukan untuk memastikan bahwa para pemodal telah memperoleh informasi yang cukup tentang keadaan keuangan dan kegiatan usaha Emiten atau Perusahaan Publik tersebut dan bahwa pengungkapan yang diwajibkan tersebut tidak menyesatkan.
   Pernyataan Pendaftaran untuk penawaran umum tersebut menurut Lampiran Keputusan Ketua Bapepam Nomor: Kep-113/PM/1996, 24 Desember 1996 sebagaimana diubah dengan Nomor: Kep-42/PM/2000, 27 Oktober 2000 sekurang-kurangnya mencakup[244]:
   a) Surat pengantar Pernyataan Pendaftaran.
   b) Prospektus.
   c) Prospektus ringkas yang akan digunakan dalam Penwaran Umum.
   d) Prospektus awal yang akan digunakan dalam rangka Penawaran Awal.
5) Dokumen lain yang diwajibkan sebagai bagian dari Pernyataan Pendaftaran yang meliputi:
   a) Rencana jadual Penawaran Umum,
   b) Contoh surat Efek (dalam hal ini obligasi atau sukuk),
   c) Laporan keuangan yang telah diaudit akuntan,
   d) Surat dari akuntan apabila terjadi perubahan keuangan Emiten yang terjadi setelah tanggal laporan keuangan yang diaudit akuntan,
   e) Surat pernyataan dari Emiten di bidang akuntansi,
   f) Keterangan lebih lanjut tentang prakiraan dan atau proyeksi, jika dimasukkan dalam prospectus,
   g) Laporan pemeriksaan hukum (*legal audit*) dan pendapat hukum (*legal opinion*),

[244] *Ibid.* hlm. 95-97

h) Riwayat hidup para anggota dewan komisaris dan direksi
i) Perjanjian penjaminan emisi efek (obligasi atau sukuk) antara Emiten dan para Penjamin Emisi Efek, dan antara Penjamin Emisi Efek dan agen penjual,
j) Perjanjian perwaliamanatan,
k) Perjanjian penanggungan,
l) Perjanjian pendahuluan dengan satu atau beberapa Bursa Efek (jika akan dicatatkan di Bursa Efek),
m) Informasi lain sesuai permintaan Bapepam yang dipandang perlu dalam penelaahan Pernyataan Pendaftaran, sepanjang dapat diumumkan kepada masyarakat tanpa merugikan kepentingan Emiten atau pihak lain yang terafiliasi dalam proses Penawaran Umum[245].
n) Peringkat yang dikeluarkan Lembaga Peringkat Efek atas obligasi atau sukuk,
o) Pernyataan tentang kelengkapan dokumen penawaran umum dari: Emiten, Penjamin Pelaksana Emisi Efek, dan Profesi Penunjang Pasar Modal.

b) Kegiatan expose terbatas (mini expose) dihadapan tim evaluasi Bapepam.[246]
c) Berikutnya diadakan *public expose.*
d) Evaluasi dari Bapepam yang meliputi:
   (1) kelengkapan dokumen;
   (2) kelengkapan dan kejelasan informasi;
   (3) keterbukaan dari aspek hukum, akuntansi keuangan, dan manajemen;
e) Setelah evaluasi selesai dilakukan, selanjutnya Bapepam memberikan komentar tertulis[247].
f) Pernyataan Pendaftaran emisi dinyatakan efektif terhitung 45 hari sejak penyerahan dokumen lengkap tentang Pernyataan Pendaftaran[248].

Prosedur yang telah diuraikan di atas merupakan prosedur secara umum yang harus dilalui oleh emiten dalam melakukan Penawaran Umum baik obligasi ataupun sukuk. Sedangkan untuk sukuk secara khusus diatur dalam Peraturan Nomor IX.A.13 angka 4 huruf (a) Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: Kep-130/BL/2006 tentang Penerbitan Efek Syariah yang menjelaskan kewajiban Emiten

[245] Opini syariah dari DSN-MUI merupakan bagian dari informasi yang diperlukan oleh Bapepam sehingga sudah tercakup dalam ketentuan ini.
[246] Sapto Rahardjo, *loc.cit.*
[247] Ridwan Khairandy. o*p.cit*. hlm. 98-99
[248] Sapto Rahardjo. *op.cit*. hlm. 92

yang melakukan Penawaran Umum yakni sepanjang tidak datur dalam peraturan ini, Emiten yang melakukan Penawaran Umum wajib[249]:

(1) Mengikuti ketentuan Peraturan Nomor IX.A.1 tentang Ketentuan Umum Pengajuan Pernyataan Pendaftaran serta ketentuan Penawaran Umum yang terkait lainnya[250].
(2) Menyampaikan kepada Bapepam dan LK hasil pemeringkatan dan perjanjian perwaliamanatan Sukuk serta Akad Syariah yang terkait dengan penerbitan Sukuk dimaksud.
(3) Menyampaikan kepada Bapepam dan LK pernyataan bahwa kegiatan usaha yang mendasari penerbitan Sukuk tidak bertentangan dengan ketentuan angka 2 huruf a Peraturan ini, dan menjamin bahwa selama periode Sukuk kegiatan usaha yang mendasari penerbitan Sukuk tidak akan bertentangan dengan ketentuan angka 2 huruf a Peraturan ini.
(4) Menyampaikan pernyataan dari Wali Amanat Sukuk bahwa Wali Amanat Sukuk mempunyai penanggungjawab atas pelaksanaan kegiatan perwaliamanatan yang mengerti kegiatan-kegiatan yang bertentangan dengan Prinsip-prinsip Syariah di Pasar Modal; dan
(5) Mengungkapkan informasi dalam Prospektus yang sekurang-kurangnya meliputi:
    (a) kegiatan usaha yang mendasari penerbitan Sukuk tidak bertentangan dengan ketentuan angka 2 huruf a Peraturan ini, dan Emiten menjamin bahwa selama periode Sukuk kegiatan usaha yang mendasari penerbitan Sukuk tidak akan bertentangan dengan ketentuan angka 2 huruf a Peraturan ini. Ketentuan angka 2 huruf a menjelaskan tentang kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip-prinsip Syariah:
        - ✓ Perjudian dan permainan yang tergolong judi atau perdagangan yang dilarang.
        - ✓ Menyelenggarakan jasa keuangan yang menerapkan konsep ribawi, jual beli risiko yang mengandung ghrarar dan atau maysir.
        - ✓ Memproduksi, mendistribusikan, memperdagangkan, dan atau menyediakan:
            - Barang dan atau jasa yang haram karena zatnya (*haram li-dzatihi*)
            - Barang dan atau jasa yang haram bukan karena zatnya (*haram li-ghairihi*) yang dtetapkan oleh DSN-MUI; dan atau
            - Barang dan atau jasa yang merusak moral dan bersifat mudarat

[249] Lihat Peraturan Nomor IX.A.13 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: Kep-130/BL/2006 tentang Penerbitan Efek Syariah

[250] Ketentuan ini menunjukkan adanya proses yang sama secara umum antara Penawaran Umum obligasi dan sukuk.

- ✓ Melakukan investasi pada perusahaan yang pada saat transaksi tingkat (nisbah) hutang perusahaan kepada lembaga keuangan ribawi lebih dominan dari modalnya, kecuali investasi tersebut dinyatakan kesyariahannya oleh DSN-MUI.

(b) Wali Amanat Sukuk mempunyai penanggungjawab atas pelaksanaan kegiatan perwaliamanatan yang mengerti kegiatan-kegiatan yang bertentangan dengan Prinsip-prinsip Syariah di Pasar Modal.
(c) Jenis Akad Syariah dan skema transaksi Syariah yang digunakan dalam penerbitan Sukuk.
(d) Ringkasan Akad Syariah atau Perjanjian berdasarkan Syariah yang dilakukan oleh para pihak.
(e) Sumber pendapatan yang menjadi dasar penghitungan pembayaran bagi hasil, margin, atau *fee*.
(f) Besaran nisbah pembayaran bagi hasil, margin, atau *fee*.
(g) Rencana jadwal dan tata cara pembagian dan atau pembayaran bagi hasil, margin, atau *fee*.
(h) Kesanggupan Emiten untuk mengungkapkan kepada masyarakat hasil pemeringkatan Sukuk setiap tahun sampai dengan berakhirnya sukuk.

2. Periode Saat Emisi

Penawaran Umum obligasi atau sukuk pada saat emisi dapat dibedakan menjadi dua tahapan sebagai berikut:

1) Pasar Perdana (*Primary Market*)[251]
Penawaran Umum obligasi atau sukuk di Pasar Perdana terbagai dalam tahapan-tahapan sebagai berikut[252]:
   a) Masa pengumuman dan pendistribusian prospektus
   Setelah masa pendaftaran dinyatakan efektif oleh Bapepam, emiten mengumumkan prospektus ringkas melalui penjamin emisi dan sindikat penjamin emisi serta agen penjualkepada masyarakat melalui surat kabar. Selain itu, penjamin emisi dan agen penjualjuga menyediakan dan menyebarluaskan prospektus lengkap kepada pemodal.
   b) Masa penawaran
   Sindikasi penjamin emisi dan agen penjualakan melakukan penawaran kepada investor, baik investor perorangan ataupun lembaga. Pada masa penawaran ini investor memesan obligasi atau sukuk dengan cara mengisi formulir pemesanan yang telah disediakan penjamin emisi atau agen penjual.

[251] Pasar perdana (*Primary market*) merupakan pasar modal yang memperdagangkan efek-efek atau sekuritas yang dijual untuk pertama kalinya (penawaran umum) sebelum efek-efek atau sekuritas tersebut dicatatkan dibursa. Sunariyah. *op.cit*. hlm. 13
[252] Ridwan Khairandy. o*p.cit.* hlm. 101-104

c) Masa penjatahan
Penjatahan obligasi atau sukuk yang ditawarkan perlu dilakukan apabila permintaan terhadap obligasi atau sukuk tersebut melebihi yang ditawarkan oleh emiten. Hal ini berarti ada kemungkinan pihak investor yang memesan obligasi atau sukuk tidak memperoleh jatah sebanyak obligasi atau sukuk yang dipesan.

d) Masa pengambilan dana
Masa pengambilan dana merupakan kelanjutan dari masa penjatahan dimana tidak semua pesanan dapat dipenuhi. Pemodal atau investor mengambil kembali dananya sebagai akibat dari tidak terpenuhinya semua pesanan.

e) Masa penyerahan
Obligasi atau Sukuk yang telah dipesan dan telah memperoleh kepastian untuk dipenuhi harus diserahkan penjamin emisi kepada investor melalui agen penjual.

2) Pasar Sekunder (*Secondary Market*)[253]
Tahapan Penawaran Umum sukuk di Pasar Sekunder meliputi[254]:
a) Emiten mencatatkan (*listing*) sukuknya di Bursa Efek, setelah transaksi di Pasar Perdana selesai dilaksanakan.
b) Setelah pencatatan dilakukan emiten melalui penjamin emisi, barulah dapat dilakukan transaksi jual-beli sukuk di Bursa Efek.

3. Perode Sesudah Emisi

Adapun beberapa hal yang harus dilakukan oleh emiten sesudah dilakukan emisi obligasi atau sukuk adalah sebagai berikut[255]:

1) Pembuatan laporan keuangan yang dibuat secara berkala, yakni laporan keuangan tahunan (maksimal 120 hari setelah tanggal penutupan laporan) dan laporan tengah tahunan (maksimal 60 hari setelah tanggal penutupan laporan).
2) Pembayaran kupon (suku bunga)/bagi hasil/margin/fee secara teratur kepada pemegang obligasi atau sukuk
3) Menyelenggarakan RUPO/RUPSukuk dengan pemberitahuan KTUR (Konfirmasi tertulis untuk RUPO/RUPSukuk) melalui KSEI (Kustodian Sentral Efek Indonesia).
4) Memberikan laporan pengumuman kejadian material kepada pemegang obligasi atau sukuk lewat media masa yang meliputi:

---

253 Pasar Sekeunder (*Secondary Market*) perdagangan efek atau sekuritas setelah melewati penewaran pada Pasar Perdana dan diperjualbelikan secara luas. Sunariyah. *Loc.cit.* Bursa Efek yang merupakan tempat bagi Pasar Sekunder dalam masalah perdagangan sukuk masih menjadi masalah dalam transaksi keuangan Islam. Hal ini karena transaksi jual beli sukuk yang dilakukan di Pasar Sekunder sama dengan jual beli utang yang diharamkan oleh mayoritas ulama karena sukuk yang diperjualbelikan belum habis masa jatuh temponya. Namun demikian, terdapat Pasar Sekunder untuk sukuk di Malaysia. Iggi H. Achsien. *op.cit.* hlm. 69

254 Ridwan Khairandy. *op.cit*. hlm. 105-106

255 Sapto Rahardjo. *op.cit* hlm. 97

a) Informasi yang penting, yakni di antaranya rencana akuisi dan merger;
b) Adanya perubahan manajemen;
c) Adanya transaksi perusahaan yang material;

D. HUBUNGAN PARA PIHAK DALAM PENERBITAN SUKUK

Hubungan hukum para pihak dalam penerbitan sukuk disini akan dilihat dari sudut pandang hubungan hukum muamalahnya di dalam Islam sebagai suatu konstuksi yang menjelaskan keterkaitan para pihak dalam penerbitan sukuk tersebut.

1. Hubungan dengan Penjamin Emisi Efek (*Underwriter*)

Penjamin emisi efek memiliki fungsi yang urgen dalam penerbitan sukuk. Penjamin emisi efek merupakan pihak yang bertindak menjamin atas keberhasilan penjualan sukuk. Tugas utama penjamin emisi efek ini adalah mengusahakan agar penjualan sukuk emiten kepada masyarakat dapat berjalan lancar[256].

Selain hal tersebut di atas, peran atau fungsi dari penjamin emisi efek juga meliputi beberapa hal sebagai berikut[257]:

a. Membantu emiten mempersiapkan pernyataan pendaftaran berikut dokumen-dokumen pendukung;
b. Memberikan konsultasi di bidang keuangan seperti jumlah dan jenis efek yang akan diterbitkan, jadual emisi, penunjukkan lembaga penunjang dan profesi penunjang lain, serta metode pendistribusian efek;
c. Melakukan penjaminan terhadap efek yang diemisikan;
d. Melakukan evaluasi terhadap kondisi perusahaan;
e. Menentukan harga efek bersama-sama dengan emiten;
f. sebagai pembentuk pasar (*market maker*)[258] di Bursa Paralel.[259]

Dalam Pasal 1 angka 17 Undang-undang Pasar Modal telah dijelaskan bahwa penjamin emisi efek merupakan pihak yang membuat kontrak dengan emiten untuk melakukan penawaran umum dengan atau tanpa kewajiban untuk membeli sisa efek yang belum habis terjual. Dilihat dari definisi dan peran penjamin emisi efek dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara penjamin emisi efek dengan emiten adalah sebagai wakil (wakil) emiten. Dengan demikian, dilihat dari segi peran penjamin emisi, antara penjamin

---

256 A. Setiadi, *op.cit*. hlm. 49
257 Ridwan Khairandi,. *op.cit.* hlm. 124
258 Pembentuk pasar adalah pihak pelaku pasar yang mampu menciptakan stimulasi perdagangan obligasi atau mampu mewujudkan transaksi obligasi korporasi dengan volume perdagangan cukup besar. Sapto Rahardjo. *op.cit.* hlm. 172
259 Bursa Pararel (*Over the Counter Market*) merupakan bursa di luar bursa efek dengan tata cara dan syarat yang lebih ringan dari tata cara dan persyaratan bursa efek. Ridwan Khairandy. *Loc.cit.*

emisi efek dengan emiten terdapat hubungan hukum yang berdasarkan kepada akad *wakalah* (perwakilan)[260].

Namun demikian, hubungan hukum berdasarkan akad wakalah tersebut apabila dilihat dari jasa-jasa yang didapat oleh penjamin emisi dari emiten merupakan suatu bentuk *wakalah* dengan bayaran (*wakalah bi ajr*) yang ketentuannya sudah dihukumkan dengan ketentuan *ijarah*.[261] Jasa-jasa tersebut terdiri dari[262]:

1. Jasa manajemen (*management fee*), yakni jasa yang dibayar emiten kepada penjamin pelaksana emisi.
2. Jasa penjaminan emisi (*underwriting fee*), yakni jasa yang dibayar emiten kepada semua penjamin emisi secara proporsional.
3. Jasa penjualan (*selling fee*), yakni jasa yang dibayar emiten kepada agen penjualyang ditunjuk berdasarkan perjanjian yang dibuat penjamin emisi dengan agen penjualyang besarnya disesuaikan dengan jumlah efek yang telah terjual.

2. Hubungan dengan Profesi Penunjang.

Setelah emiten menunjuk profesi penunjang yang terdiri dari akuntan public, konsultan hukum, penilai, notaries, agen pembayar, dan agen penjualmaka selanjutnya emiten melakukan perjanjian dengan masing-masing profesi penunjang tersebut. Profesi penunjang tersebut akan mendapatkan *fee* dari emiten menurut kerja dan tugas masing-masing. Dengan demikian hubungan hukum antara emiten dan profesi penunjang tersebut dalam sudut pandang muamalah termasuk dalam akad *ijarah*.[263]

3. Hubungan dengan Wali Amanat dan Pemegang Sukuk

Wali Amanat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 30 Undang-undang Pasar Modal merupakan pihak yang ditunjuk oleh Emiten untuk mewakili kepentingan investor (pemegang obligasi atau sukuk).[264] Tugas pokok Wali Amanat adalah bertindak mewakili dan melindungi kepentingan pemegang sukuk.[265]

Pada prinsipnya Wali Amanat ditunjuk oleh emiten yang ingin menerbitkan suatu sukuk pada saat sebelum melakukan emisi. Penunjukkan ini tidak dilakukan oleh pemegang obligasi atau sukuk mengingat pada waktu penunjukkan tersebut belum ada pemegang obligasi atau sukuk karena pada saat itu obligasi belum ditawarkan kepada umum. Setelah penunjukkan Wali Amanat oleh emiten, maka antara emiten dengan Wali Amanat harus dibuat

---

260 Wahbah al Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar al-Fikr. 2007), juz. V cet. III, hlm. 4056

261 *Ibid*, hlm. 4059

262 Ridwan Khairandy. *op.cit*. hlm. 134

263 *Ijarah* dalam fikih Islam tidak hanya berupa sewa menyewa barang saja namun juga meliputi upah terhadap jasa atau suatu pekerjaan, seperti seseorang yang membuatkan pakaian atau seseorang yang membangunkan sebuah rumah. Abu Ishaq Ibrahim ibn Ali ibn Yusuf al- Fairuzabadi al-Syairazi. al-Muhadzdzab fūFiqh al-Imūm al-Syāfi'ū (Beirut: Dar al-Fikr, tth), hlm. 395

264 Lihat Undang-undang Nomor 5 tahun 1995 tentang Pasar Modal

265 Gunawan Widjaja & Jono. *op.cit*, hlm. 86

suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian perwaliamanatan.[266] Meskipun perjanjian tersebut dibuat antara emiten dengan Wali Amanat, tetapi perjanjian ini mengikat para pemegang obligasi atau sukuk yang tidak ikut dalam pembuatan perjanjian tersebut.

Pengikatan didasarkan pada logika hukum bahwa pemegang obligasi atau sukuk yang ingin membeli obligasi atau sukuk haruslah terlebih dahulu mengetahui isi perjanjian tersebut, dan apabila isi perjanjian tersebut tidak sesuai dengan kemauannya, maka otomatis pembeli obligasi atau sukuk tersebut tidak akan membeli serta tidak akan terikat oleh perjanjian tersebut.[267] Dari penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara emiten dan Wali Amanat hanyalah berupa suatu perjanjian biasa, dimana emiten melakukan penunjukkan Wali Amanat yang menjadi wakil bagi kepentingan pemegang obligasi atau sukuk. Sedangkan hubungan hukum antara Wali Amanat dengan pemegang obligasi atau sukuk dari sudut pandang muamalah adalah hubungan hukum yang berupa perjanjian *wakalah* dimana Wali Amanat bertindak sebagai wakil dari pemegang sukuk.

Sebagaimana yang sudah dijelaskan, jasa penanggungan (*guarantor*) diperlukan apabila suatu pihak (perusahaan, negara, pemerintah daerah) menerbitkan obligasi atau sukuk. Hal ini bertujuan untuk menjamin pelunasan seluruh pokok pinjaman beserta bunga (untuk obligasi), apabila ternyata dikemudian hari emiten tidak membayar atau wanprestasi. Biasanya jasa pertanggungan ini dilaksanakan oleh bank atau lembaga keuangan bukan bank yang mempunyai reputasi sangat baik.[268] Dengan demikian, penjamin bukanlah hal yang diwajibkan atau diharuskan ada dalam penerbitan obligasi atau sukuk. Sebagaimana yang bisa dilihat dari istilah „penjamin" itu sendiri maka bentuk hubungan hukum antara emiten dan penjamin dari sudut pandang muamalah merupakan suatu bentuk *kafalah* (penjaminan)[269] dimana penjaminnya disebut dengan *kafil* sedangkan yang dijamin disebut dengan *makful bihi.*

4. Hubungan dengan Investor (Pemegang Sukuk)

Investor merupakan pelaku utama yang berperan di dalam kegiatan pasar modal. Hubungan hukum emiten dan investor dalam suatu penerbitan sukuk tergantung dari jenis akad yang mendasari penerbitan sukuk tersebut. Apabila akad yang digunakan dalam penerbitan sukuk tersebut adalah akad *mudharabah* maka hubungan hukum antara emiten dan investor dari sudut pandang muamalah adalah hubungan hukum yang bersifat kemitraan dimana investor bertindak sebagai *shahib al-mal* (pemilik modal) dan emiten bertindak selaku *mudharib* (pengelola modal). Demikian pula apabila akad yang

---

266 *Ibid.*, hlm. 81

267 *Ibid*, hlm. 76

268 *Ibi*d, hlm. 60

269 Janji yang diberikan oleh seseorang (kafil) kepada kreditur (makful lahu) untuk menjamin bahwa debitur (makful bihi) akan memberikan kepastian untuk membayar utang atau dendanya. Ali Khan Niazi, *Islamic Law of Contract,* (Lahore: Research Cell, Dyal Sing Trust Library, tth), h .276

digunakan adalah akad *ijarah* yang dalam praktiknya berbentuk akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* maka investor bertindak sebagai *mu'ajjir* (yang menyewakan) dan emiten bertindak sebagai *musta'jir* (penyewa) dengan ketentuan ketika jatuh tempo objek sewa dijual kembali oleh investor kepada emiten sebagai pemilik objek sewa (aset) asal.

E. BATASAN-BATASAN SUKUK DALAM PEMBIAYAAN

Obligasi ataupun sukuk merupakan suatu bentuk instrumen pasar modal yang digunakan untuk pembiayaan. Namun demikian, sukuk tidak seperti obligasi yang bisa melakukan pembiayaan dalam berbagai bentuk kegiatan usaha. Sukuk terikat dengan batasan-batasan dalam melakukan pembiayaan sebagai suatu bentuk kepatuhan syariah sehingga tidak semua jenis atau kegiatan usaha bisa dilakukan pembiayaan dengan menerbitkan sukuk. Penerbitan sukuk untuk pembiayaan suatu kegiatan usaha tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Dalam Ketentuan angka 2 huruf a Peraturan Nomor IX.A.13 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: Kep-130/BL/2006 tentang Penerbitan Efek Syariah dijelaskan tentang kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah[270]:

1) Perjudian dan permainan yang tergolong judi atau perdagangan yang dilarang.
2) Menyelenggarakan jasa keuangan yang menerapkan konsep ribawi, jual beli risiko yang mengandung *ghrarar* dan atau *maysir.*
3) Memproduksi, mendistribusikan, memperdagangkan, dan atau menyediakan:
    a. Barang dan atau jasa yang haram karena zatnya (*haram lidzatihi*)
    b. Barang dan atau jasa yang haram bukan karena zatnya (*haram li- ghairihi*) yang ditetapkan oleh DSN-MUI; dan atau
    c. Barang dan atau jasa yang merusak moral dan bersifat mudarat
4) Melakukan investasi pada perusahaan yang pada saat transaksi tingkat (nisbah) hutang perusahaan kepada lembaga keuangan ribawi lebih dominan dari modalnya, kecuali investasi tersebut dinyatakan kesyariahannya oleh DSN-MUI.

Hal yang sama juga disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 32/DSN/IX/2002 tentang Obligasi Syariah disebutkan dalam ketentuan khusus bahwa jenis usaha yang dilakukan emiten tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah dengan memperhatikan substansi Fatwa DSN-MUI Nomor 20/DSN-MUI/IV/2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Investasi untuk Reksadana Syariah[271] yang meliputi[272]:

---

[270] Lihat Peraturan Nomor IX.A.13 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam dan LK Nomor: Kep-130/BL/2006 tentang Penerbitan Efek Syariah.

[271] Fatwa DSN-MUI No. 32/DSN/IX/2002 tentang Obligasi Syariah

[272] Fatwa DSN-MUI Nomor 20/DSN-MUI/IV/2001 tentang Pedoman Pelaksanaan Investasi untuk Reksadana Syariah

1) Usaha perjudian dan permainan yang tergolong judi atau perdagangan yang dila rang
2) Usaha lembaga keuangan konvensional (*ribawi*), termasuk perbankan dan asuransi konvensional
3) Usaha yang memproduksi, mendistribusi serta memperdagangkan makanan dan yang memproduksi, mendistribusi, dan/atau menyediakan barang-barang ataupun jasa yang merusak moral dan bersifat mudarat.

BAB IV

PENERAPAN PRINSIP HUKUM DAN PRAKTIK PENJUALAN SUKUK DI PERBANKAN SYARIAH

Bahwa sebagaimana yang telah penulis jelaskan di dalamBab I, bahwa penelitian ini fokus atau membatasi penelitian pada sukuk ritel *akad IjarahSale and Lease Back* dan *Ijarah Asset to be leased*yang diterapkan pada perbankan syariah, yang dalam penelitian ini mengambil sampel tiga bank syariah, yaitu Bank Muamalat, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

A. PRAKTIK PENJUALAN SUKUK RITEL DI BANK MUAMALAH

Praktik Penjualan Sukuk Ritel di Bank Muamalat Indonesia menggunakan *Akad Ijarah Asset To Be Leased,* seperti yang telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya bahwa hal-hal yang berkaitan dengan penerbitan Surat Berharga Syariah Negara telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara. Sejak dikeluarkannya undang-undang tersebut pemerintah telah menerbitkan SBSN jenis Sukuk Ritel hingga seri SR-010 yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2018.

Dalam penerbitannya, kesepuluh seri Sukuk Ritel ini diterbitkan dengan menggunakan dua struktur akad yang berbeda. Seri SR-001 hingga seri SR- 003 diterbitkan menggunakan struktur *akad Ijarah Sale And Lease Back* atau dalam bahasa fiqhnya disebut dengan *al-Bai' ma'a al-Isti'jar* dan seri SR-004 hingga seri SR-010 menggunakan struktur *akad Ijarah Asset To Be Leased* atau dalam bahasa fiqh disebut dengan *Ijarah al-Maujudat al-Mau'ud Bisti'jariha.*[273]

Terdapat perbedaan penentuan *underlying* pada kedua akad ini. Sukuk yang menggunakan akad *Ijarah Sale and Lease Back* yang menjadi *underlying* adalah Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah atau bangunan. Sedangkan yang menjadi *underlying* bagi Sukuk yang menggunakan *akad Ijarah Asset To Be Leased* berupa proyek pembangunan.[274]

Dalam kurun waktu satu dekade penerbitan Sukuk Negara Ritel, pemerintah mendapat sumber pembiayaan yang digunakan untuk pembangunan dan pengembangan infrastruktur guna memperlancar laju perekonomian Indonesia. Seri SR-001 merupakan salah satu seri yang memberikan imbal hasil paling tinggi yaitu sebesar 12% per tahun dengan

---

[273] DSN-MUI, Kumpulan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 76/DSN-MUI/VI/2010, Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased, hlm. 5-6*

[274] *Ibid*

hasil penjualan sebesar Rp5.556.290.000.000. Apabila dilihat dari besaran imbal hasil dari seluruh seri Sukuk Ritel, terdapat sebuah kejanggalan yaitu imbal hasil yang semakin menurun nominalnya, terakhir pada SR-010 dengan tingkat imbalan hanya 5.9%.[275]

Berdasarkan informasi yang penulis dapatkan melalui website Detik Finance, disebutkan bahwa menurut Direktur Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan, Luky Alfirman mengatakan bahwa penentuan imbal hasil Sukuk Ritel diambil atau diputuskan mengacu pada kondisi pasar keuangan.[276] Namun terlepas dari persoalan perbedaan imbalan pada setiap seri di atas, data tersebut menggambarkan bahwa pemerintah telah berhasil menjadikan sukuk sebagai alternatif pembiayaan APBN yang defisit sekaligus sebagai sarana investasi bagi investor.

Secara umum, mekanisme penerbitan SBSN jenis Sukuk Ritel dari seri SR-001 hingga seri SR-010 adalah sama, yaitu dengan mekanisme *bookbuilding*. *Bookbuilding* merupakan mekanisme penerbitan dengan bantuan agen penjualatau *Joint Lead Managers*. agen penjual yang telah ditunjukmengumumkan rencana penjualan kepada investor, melaksanakan fungsi penerimaan emisi, menyampaikan seluruh data penawaran dan penjualan Sukuk Negara Ritel dan mengumumkan ketetapan hasil penjualan sukuk kepada pihak yang mendapatkan penjatahan.

Bank Muamalat Indonesia (PT Bank Muamalat Indonesia Tbk) merupakan bank syariah pertama di Indonesia yang berdiri sejak tanggal 1 November tahun 1991 atau tanggal 24 Rabi'us Tsani tahun 1412 H. Mulai pada tahun 2014 Bank Muamalat ditunjuk oleh pemerintah sebagai salah satu agen penjual Sukuk Ritel seri SR-004 dan hingga saat ini Bank Muamalat masih dipercaya oleh pemerintah sebagai agen penjual sukuk Ritel seri SR- 011.

a. Praktek Penjualan Sukuk Ritel Menggunakan *Akad Ijarah Asset To Be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang

   Bank Muamalat Cabang Padang juga merupakan salah satu agen penjualyang menjual Sukuk Ritel untuk wilayah Padang, yang pertama kali diresmikan berdiri pada tahun 2003[277]. Bank Muamalat cabang Padang sebagai agen penjual Sukuk Ritel pertama kali menjual sukuk ritel pada tahun 2015, yaitu SR- 007, Bank Muamalat cabang Padang menyediakan fasilitas transaksi jual beli sukuk ritel yang aman, terpercaya dan menjunjung tinggi prinsip-prinsip syariah. Adapun mekanisme penjualan Sukuk Ritel yang berlaku pada Bank Muamalat cabang Padang sama dengan agen penjual Sukuk Ritel lainnya karena seluruh agen penjual yang ditunjuk oleh pemerintah menjualkan produk pemerintah

[275] Fahmi Salim, *Konsep Dan Aplikasi Sukuk Negara Dalam Kebijakan Fiskal Di Indonesia*. Skripsi, Jakarta, 2011, hlm. 11

[276] https://m.detik.com/finance/moneter/d.3881661/imbal-hasil-sukuk-turun- sarisebelumnya-ini-jawaban-pemerintah diakses pada 22 Maret 2019

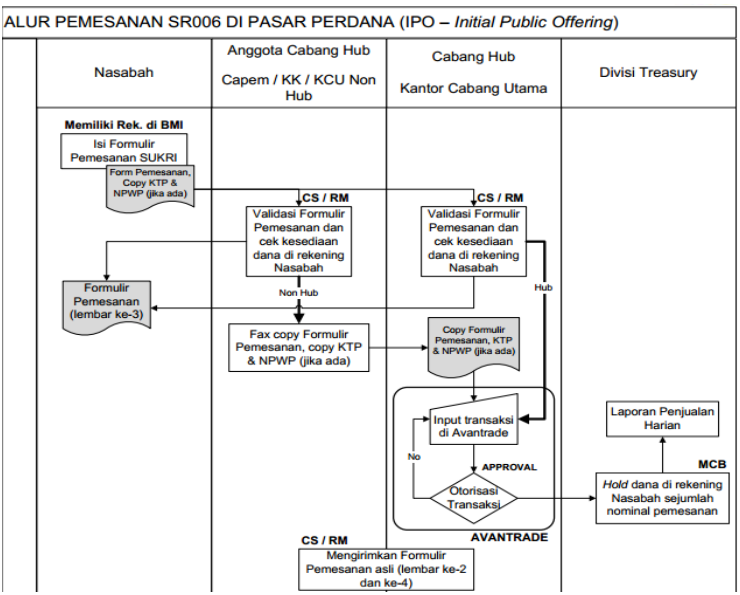
[277] Wawancara dengan Marketing Funding & Wealth Management di kantor Bank Muamalat Padang, tanggal 12 Maret 2019.

yang sama, yakni Sukuk Negara Ritel sehingga standarisasi yang diterapkan pada tiap-tiap agen penjual adalah sama.[278]

b. Mekanisme Penjualan (Pembelian) Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang.
   1) Mekanisme Pemesanan Sukuk Ritel
      a) Pemesanan Sukuk Negara Ritel dapat dilakukan di seluruh KCU/Capem/KK Bank Muamalat Indonesia.
      b) *Customer Service/Relationship Manager* (*marketing*) wajib menjelaskan mengenai fitur Sukuk Ritel dan risiko investasi kepada Nasabah.
      c) Nasabah wajib memiliki rekening di BMI dan memastikan dana direkening memadai untuk pemesanan Sukuk Ritel.
      d) Nasabah mengisi Formulir Pemesanan dan melampirkan foto copy KTP & foto copy NPWP (jika ada).
      e) Setiap pemesanan Sukuk Ritel wajib di-input di sistem aplikasi *Avantrade* pada Cabang yang telah ditunjuk, di mana saat ini hanya 40 Kantor Cabang Utama (disebut KCU Hub) yang akan memproses transaksi di *Avantrade*.

Gambar 4.1

Alur Pemesanan Sukuk Ritel di Pasar Perdana (IPO)



Sumber: Dokumen Bank Muamalat, 2018

[278] Wawancara dengan Marketing Funding & Wealth Management di kantor Bank Muamalat Padang, tanggal 12 Maret 2019.

f) Fitur Sukuk Ritel yang Dijual di Bank Muamalat Cabang Padang
Sukuk Ritel yang dijualkan melalui Bank Muamalat hanya mulai dari seri SR-004 pada tahun 2012 hingga seri SR-010 tahun 2018.[279] Adapun fitur atau *term and condition* yang berlaku di seluruh agen penjualsecara umum sama karena ditentukan oleh pemerintah. Perbedaan terletak pada biaya-biaya administrasi yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan masing-masing agen Penjual. Di bawah ini penulis lampirkan salah satu fitur Sukuk Ritel yaitu seri SR-010.

Gambar 4.2

Fitur Produk SUKRI SR-010

Sukuk Ritel
Handout

sukuk ritel

Fitur Produk

Penerbit	Pemerintah Republik Indonesia melalui Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia
Akad	*Ijarah Asset to be Leased* (Fatwa DSN-MUI No. 76 Tahun 2010)
Masa Penawaran	21 Februari – 15 Maret 2018
Masa Penjatahan	19 Maret 2018
Tanggal Penerbitan	21 Maret 2018
Jatuh Tempo	10 Maret 2021
Tenor	3 Tahun
Nominal Pemesanan	• Minimal Rp5.000.000 (lima juta Rupiah) dan kelipatannya • Maksimal Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah)
Tradability	*Tradable* (dapat diperjualbelikan), dengan *holding period* 1 periode kupon
Underlying Asset	Proyek APBN 2018 dan barang milik Negara berupa tanah & bangunan
Tingkat Imbalan	Ditentukan tanggal 20 Februari 2018
Frekuensi Imbalan	*Fixed* (tetap) dibayarkan pada tanggal 10 setiap bulannya
Perpajakan	Imbalan dan atau *Capital Gain* dikenakan PPh *final* 15%
Biaya-biaya	• Bebas biaya administrasi • Biaya untuk penyimpanan surat berharga (*safe keeping*) - Gratis, untuk nominal SUKUK Negara Ritel (SUKRI) ≤ Rp25 juta - 0.002% per bulan untuk nominal SUKRI > Rp25 juta atau maksimum Rp75 ribu per bulan • Biaya transaksi (jual atau beli) - Dengan Bank Muamalat: Bebas biaya - Dengan pihak lain: Rp100.000 per transaksi

Sumber: Bank Muamalat Cab. Padang, 2018

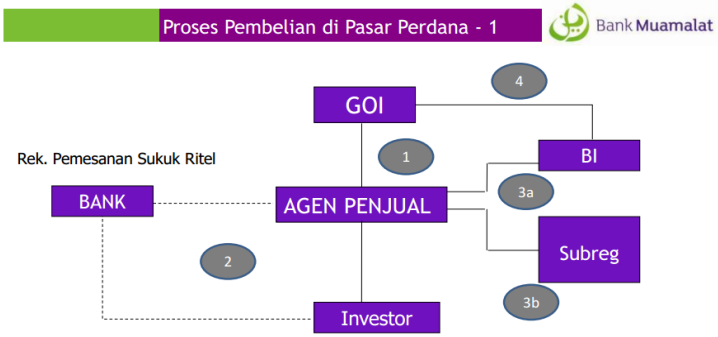
[279] Wawancara dengan Marketing Funding & Wealth Management di kantor Bank Muamalat Padang, tanggal 12 Maret 2019.

2) Proses Pembelian di Pasar Perdana

Pasar perdana memiliki arti kegiatan penawaran dan penjualan Sukuk Negara Ritel yang dilakukan di wilayah Indonesia untuk pertama kali.[280] Pasar perdana merupakan pasar di mana terjadinya tawar-menawar Sukuk Negara Ritel untuk pertama kali di agen penjual. Setelah pemerintah menunjuk agen penjual, agen penjual tersebut kemudian memasarkan Sukuk Negara Ritel kepada calon investor. Kemudian calon investor menyampaikan minat beli kepada agen penjual, dan menunggu waktu penjatahan yang dilakukan oleh pemerintah. Setelah penjatahan atau *setelmen* dilakukan, agen penjual menyampaikan bukti kepemilikan kepada investor yang mendapatkan penjatahan, dan mengembalikan dana kepada investor yang tidak mendapatkan penjatahan. Untuk lebih jelasnya penulis sertakan skema pembelian Sukuk Negara Ritel di Pasar Perdana.

Gambar 4.3

Skema Pembelian di Pasar Perdana



Sumber: Dokumen Bank Muamalat Cab. Padang, 2018

Keterangan:

a) Pemerintah (*Govt of* Indonesia/GOI) menunjuk agen penjual (AP) Sukuk Ritel.

b) Investor melakukan pemesanan/pembelian sukuk melalui AP ini, di mana dana Nasabah akan di-*hold* pada waktu pemesanan dan akan di-debet sesuai nominal penjatahan pada tanggal setelmen.

c) BI akan melakukan:
   (1) BI akan melakukan debet rekening agen penjualpada tanggal *setelmen*.
   (2) Alokasi kepemilikan sukuk ke rekening efek Nasabah pada *sub registry*.

[280] Pemerintah Republik Indonesia, *Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR-010*, (Jakarta: Kemenkeu RI, 2018).

d) Pemerintah akan menerima seluruh dana hasil penjualan Sukuk Ritel.

Proses Pembelian di Pasar Perdana yaitu sebagai berikut:

(1) Nasabah datang kepada agen penjual Sukuk Ritel dengan persyaratan:
   - ✓ Memiliki rekening tabungan di Bank Muamalat Indonesia;
   - ✓ Memastikan dana tersedia sejumlah nominal pemesanan di rekening tabungan;
   - ✓ Mengisi formulir pemesanan pembelian, dan melampirkan fotocopy KTP dan NPWP (jika ada).

(2) Dana Nasabah akan di-*hold* pada waktu Nasabah melakukan pemesanan SUKRI.

(3) Nasabah menunggu hasil keputusan penjatahan yang ditetapkan Pemerintah untuk mengetahui jumlah yang berhasil dimenangkan.Hasil penjatahan akan diumumkan melalui e-mail ke Cabang.

(4) Dana pemesanan yang tidak mendapatkan penjatahan akan kembali efektif di rekening tabungan Nasabah pada hari *setelmen* SUKRI.

(5) Nasabah/Investor akan menerima surat konfirmasi kepemilikan selambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal setelmen.

e) Proses Transaksi di Pasar Sekunder

Pasar Sekunder adalah kegiatan perdagangan Sukuk Negara Ritel yang telah dijual di Pasar Perdana. Pasar sekunder merupakan tempat di mana pembeli dan penjual datang bersama untuk memperdagangkan sekuritas dengan teratur, melalui harga yang jelas bagi pihak penjual dan pembeli. Untuk memudahkan transaksi antara pembeli dan penjual, aktivitas ini dipercayakan pada broker yang bertindak sebagai perantara pedagang efek.[281]

Secara garis besar mekanisme jual beli sukuk di Pasar Sekunder hampir sama dengan mekanisme jual beli saham di Bursa Efek. Perbedaannya terletak pada *market*-nya Sukuk memiliki pasar/bursanya sendiri.[282] Terdapat dua cara berinvestasi Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder yaitu: (1) mekanisme Bursa, yaitu pembelian dilakukan melalui Perusahaan Efek di Bursa dan (2) melalui *Over The Counter* (OTC) yaitu pembelian yang dilakukan melalui Bank Umum (Syariah atau Konvensional) dan Perusahaan Efek.

[281] Hulwati, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: Ciputat Press, 2006), hlm. 125

[282] Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.

Berikut proses transksi di Pasar Sekunder:[283]

(1) Nasabah dapat menjual Sukuk Ritel di Pasar Sekunder setelah diterimanya kupon pertama.
(2) Indikasi harga Sukuk Ritel dapat dilihat pada sistem aplikasi *Avantrade*. *Avantrade* adalah sistem aplikasi *web-based*, di mana salah satu modulnya akan digunakan untuk transaksi pembelian dan penjualan Sukuk Ritel untuk Nasabah BMI. Adapun transaksi tersebut dapat dilakukan di pasar perdana (pembelian di IPO) maupun pasar sekunder. Aplikasi ini digunakan khusus untuk internal Bank Muamalat Indonesia.

f) Prosedur Transaksi Sukuk Ritel di Pasar Sekunder sebagai berikut;
(1) Transaksi di Pasar Sekunder dapat dilakukan setelah berakhirnya jangka waktu *holding period* yang ditetapkan Pemerintah, yaitu setelah diterimanya kupon pertama.
(2) Investor menghubungi BMI untuk mengetahui kuotasi harga pada hari itu, dan simulasi dana untuk pembelian atau penjualan Sukuk Ritel.
(3) Transaksi dilakukan berdasarkan harga yang disepakati oleh Investor dengan BMI atau Pihak Lain.
(4) Menandatangani Formulir Pembelian atau Formulir Penjualan dengan melampirkan fotokopi KTP yang masih berlaku dan Surat Konfirmasi Kepemilikan (jika ada).

g) Penjualan Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder:
(Mekanisme di Luar Bursa/*Over The Counter*)
(1) Negosiasi harga dengan calon pembeli.
(2) Menghubungi Bank Umum atau Perusahaan Efek di mana rekening Sukuk Negara Ritel dicatatkan.
(3) Bank Umum atau Perusahaan Efek akan menyelesaikan transaksi penjualan Sukuk Negara Ritel.

h) Informasi Harga Sukuk Negara Ritel
Secara umum indikasi harga Sukuk Negara Ritel nanti dapat dilihat pada Bursa Efek Indonesia, Indonesia *Bond PricingAgency* (IBPA), agen penjual, media massa, atau dari sumber lainnya. Harga tersebut hanyalah harga indikatif. Harga pasti akan tergantung pada harga yang terjadi di bursa, atau harga kesepakatan, jika transaksi dilakukan melalui *Over The Counter* (OTC).

i) Biaya dan Perpajakan
(1) Biaya untuk penyimpanan surat berharga (*safe keeping*):
✓ GRATIS, untuk nominal sukuk < Rp25 juta

[283] Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.

- ✓ Untuk nominal sukuk> Rp 25 juta = biaya penyimpanan 0.002% per bulan dari nominal.

(2) Biaya administrasi: GRATIS

(3) Biaya transaksi (jual atau beli) di Pasar Sekunder:
- ✓ Transaksi dengan Bank Muamalat: GRATIS
- ✓ Transaksi dengan pihak lain: Rp100.000 per transaksi

(4) Berlaku peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

(5) Pajak atas transaksi yang dilaporkan ke bursa:
- ✓ Imbalan sukuk: PPh final 15%;
- ✓ *Capital gain*: PPh final 15%.

j) Contoh Perhitungan Sukuk Ritel[284]

(1) Pembelian di Pasar Perdana dan *Hold to maturity Investor* A membeli sukuk Ritel di pasar perdana pada tanggal 20 Februari, dengan *setelmen* tanggal 5 Maret sebesar Rp 10.000.000,- (10 unit) dengan tingkat imbalan 5,90% per tahun dan tidak dijual sampai dengan masa jatuh tempo pada 5 Maret 2017 (3 tahun/36 bulan). Hasil yang diperoleh adalah:
Imbalan yang diterima per bulan (sebelum pajak penghasilan final 15%)
: 5,90% x 10.000.000 x 1/12 = 49.170
Imbalan yg diterima dikurangi pajak
: 49.170 x (100-15)% = 41.794.50
Imbalan yang diperoleh Investor A sampai dengan jatuh tempo
: 41.794.50 x 36 = 1.504.602
Pokok yang diterima pada saat jatuh tempo
: 10,000,000 x 100% = 10,000,000
Total Pendapatan yang diterima oleh Investor A selama 3 tahun memegang Sukuk Ritel
: 11.504.602

(2) Ilustrasi harga jual pada Pasar Sekunder
- ✓ Apabila Par[285]
  = 100% x Rp1.000.000,- x 10
  = Rp10.000.000,-
- ✓ Apabila Discount[286] (misalnya 99,95%)
  = Rp9.995.000
  = 99,95% x Rp1.000.000,- x 10
- ✓ Apabila Premium[287]7 (misalnya 100,05%)
  = 100,05% x Rp1.000.000,- x 10

[284] Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.
[285] Harga Par (Nilai Pari) adalah apabila harga sukuk sama dengan nilai nominalnya.
[286] Harga Discount adalah apabila harga sukuk lebih kecil dari nilai nominalnya.
[287] Harga Premium adalah apabila harga sukuk lebih besar dari nilai nominalnya

= Rp10.005.000,-

(3) Ilustrasi Perdagangan di Pasar Sekunder[288]
Misalkan Investor A memutuskan untuk menjual Sukuk Ritelnya pada tanggal 15 September 2014, di mana pada saat itu harga Sukuk Ritel di pasar sekunder adalah sebesar 99%, maka nilai penjualan (*total proceed*) yang diterima Nasabah adalah:Imbalan yang diterima per bulan (sebelum pajak penghasilan final 15%): 5,90% x 10.000.000 x 1/12 = 49.170
Imbalan yang diterima dikurangi pajak
: 49.170 x (100-15)% = 41.794.50
Imbalan yang diperoleh Investor A dari tanggal kupon terakhir hingga tanggal penjualan:

- ✓ *accrued interest* (10 hari): 41.794.50 x 10/30 = 13.931.50
  Pokok yang diterima dari penjualan di pasar sekunder: 10.000.000x 99,0% = 9.900.000
  Total *proceed* yang diterima Nasabah: 9.900.000+ 13.931.50= 9.913.931.50
  Investasi yang diterima Nasabah hingga tanggal penjualan: 264.698.50
- ✓ Imbalan (6 bulan): 41.794.50x 6 = 250.767
- ✓ *accrued interest* (10 hari): 41.794.50 x 10/30 = 13.931.50

k) Ketentuan-Ketentuan Bagi Nasabah
(1) Nasabah memastikan dana tersedia di rekeningnya sebelum melakukan pemesanan Sukuk Ritel.
(2) Bank tidak dapat memberi jaminan bahwa jumlah Sukuk Ritel yang dipesan oleh nasabah/investor akan dipenuhi semua oleh pemerintah.
(3) Sukuk Ritel yang sudah dipesan tidak dapat dibatalkan. Dana pemesanan akan di-*hold* di rekening Nasabah hingga tanggal setelmen.
(4) Tidak ada kewajiban dari Bank Muamalat untuk memberikan laporan secara berkala.
(5) Pajak atas imbalan yang diperoleh adalah sebesar 15%.
(6) Sukuk Ritel bersifat *paperless*, bukti kepemilikan tidak dalam bentuk *bilyet*. Meskipun demikian, surat konfirmasi kepemilikan awal akan diberikan setelah tanggal *setelmen* (sampai dengan selambat-lambatnya H+7).

[288] Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.

(7) Apabila Nasabah/Investor yang sudah memesan tidak memperoleh penjatahan sejumlah dananya, maka dana tersebut akan dikembalikan secara otomatis ke rekening Nasabah pada tanggal *setelmen*.
(8) Sukuk dapat dijadikan jaminan pembiayaan, sesuai syarat dan ketentuan berlaku.

l) Strategi Penjualan Sukuk Ritel di Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang[289]

Terdapat 3 (tiga) strategi yang digunakan Bank Muamalat dalam rangka menjual sukuk kepada nasabah.[290] Ketiga strategi tersebut antara lain:

(1) Penjualan langsung, yaitu pihak bank menjualkannya secara langsung kepada nasabah. Berikut simulasi Perbandingan Sukuk Ritel dan Deposito. Penulis mengambil contoh simulasi pada Sukuk Ritel seri SR-010:

SR-010	**Deposito**
Issued Date 21-Mar-18	counter (e.q rate) 6,0%p.a
Maturity Date 10-Mar-21	
Imbal Hasil (asumsi) 5,90% p.a	
Harga Beli 100%	
Simulasi Keuntungan Simulasi Keuntungan	
Imbal Hasil 5,90% p.a	imbal hasil 6% p.a
Pajak 15,00%	pajak 20%
Biaya *safekeeping* 0,02% p.a	
Net Profit	**Net profit**
Net profit 5,01% p.a	Net Profit 4.80% p.a

*harga jual ritel

(2) *Buy back* Program

Buy back program merupakan program Bank Muamalat dalam memberikan fasilitas kepada nasabah yang hendak mencairkan dananya. *Buy back* ini hanya berlaku satu bulan saja setelah nasabah melakukan pemesanan dan mendapatkan penjatahan dan telah mendapatkan imbal hasil di bulan pertama.[291] Mekanisme *buy back* program;

- ✓ Nasabah menyetor *fresh fund* atau mencairkan deposito atau tabungan dari bank lain untuk membeli Sukuk Ritel di BMI.
- ✓ Nasabah membeli Sukuk Ritel pada masa penawaran.

[289] Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.
[290] Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.
[291] Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.

- ✓ *Holding Period*.
- ✓ Nasabah menjual Sukuk Ritel kepada BMI.
- ✓ Dana hasil penjualan Sukuk Ritel dikonversi kembali ke deposito.

Keterangan:

- *Holding Period* adalah batasan waktu yang ditetapkan oleh Kementerian Keuangan untuk menjual kepemilikan Sukuk Ritel Nasabah di Pasar Sekunder (1 bulan atau hingga diterimanya kupon pertama).
- Setelah berakhirnya masa *holding period*, maka nasabah wajib menjual kepemilikan Sukuk Ritelnya.
- Pada penawaran Sukuk Ritel ini BMI menawarkan program pembelian kembali (*Buy Back* Program) kepada nasabah yang ingin mendapatkan *capital gain* dari hasil penjualan sukuk ritel.
- Mengingat kuotanya sangat terbatas, maka penjualan dengan mekanisme ini akan diberlakukan "*first come first serve*" sehingga tidak semua pemesanan dapat diakomodir.

Syarat dan Ketentuan *Buy Back* Program:

- Program ini hanya ditawarkan kepada nasabah dengan minimum pembelian Rp 300.000.000,00.
- Sukuk Ritel nasabah akan dibeli oleh BMI pada harga yang akan ditentukan oleh BMI sesuai dengan kebijakan BMI.

Benefit Buy Back Program bagi nasabah:

- Mendapatkan kupon untuk 1 (satu) bulan.
- Mendapatkan *capital gain*.
- Jika disetahunkan maka imbal hasil program *buy back* lebih besar dari pada deposito.

Simulasi *Buy Back* Program

Gambar 4,

simulasi salah satu seri Sukuk Ritel yaitu seri SR-006

Simulasi Buy Back Program

DEPOSITO		**SUKUK**		
eqv. Rate	**8.25%** p.a.	**Kupon SR006**		8.75% p.a.
		Capital Gain	20 bps	0.20% 40 hari
		Kupon		8.75% p.a.
		Capital Gain		1.80% p.a.
		Gross		**10.55%**
		Biaya safekeeping		0.02% p.a.
Pajak	20.00%	Pajak		15.00%
Nett	**6.60%**	**Nett**		**8.94%**
Asumsi		**Asumsi**		
Nominal	200,000,000	Nominal	200,000,000	
Tenor	40 hari	Tenor	40 hari	
Pendapatan	1,808,219.18	Kupon	1,458,400.00	
Pajak	(361,643.84)	Capita Gain	400,000	
		Total	1,858,400.00	
		Pajak	(278,760.00)	
		Biaya Safekeeping	(5,333.33)	40 hari
Nett	1,446,575.34	**Nett**	1,574,306.67	
Gross	**8.25%**	**Gross**	**8.48%**	
Nett	**6.60%**	**Nett**	**7.18%**	
		Selisih	**127,731.32**	

Sumber:Dokumen Bank Muamalat, 2015

(3) SR Get SR

- ✓ Nasabah eksisting yang memiliki sukuk ritel seri sebelumnya (SR-008 dan SR-009) di Bank Muamalat dapat menjual sukuk miliknya, dan dana yang digunakan dapat digunakan untuk membeli Sukuk Ritel SR-010.
- ✓ Setelah Nasabah mendapat penjatahan, nasabah dapat menjual sukuk ritel miliknya kapan saja pada pasar sekunder.

3) Strategi Pemasaran Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang

Bank Muamalat dalam memasarkan produk dari pemerintah yang berupa Sukuk Ritel menggunakan beberapa strategi pemasaran yang dilakukan oleh *Relationship Manager* (RM) atau lebih umum disebut dengan *marketing*.

Beberapa strategi pemasaran tersebut yaitu:[292] menyampaikan kepada nasabah dengan melalui media WhatsApp; bersilaturahim ke nasabah, menyampaikan bahwa ada produk investasi syariah yang diterbitkan oleh pemerintah berupa sukuk ritel dan keuntungan-keuntungannya; pemasangan spanduk dan banner berkaitan dengan pengenalan Sukuk Ritel, dan; menyebar brosur kepada nasabah Bank Muamalat maupun calon nasabah Bank Muamalat.

Selama ini Bank Muamalat dalam menjadi agen penjual Sukuk Negara Ritel mengalami perkembangan yang cukup baik. Hal ini dikarenakan ketika sukuk ritel menjadi solusi atas investasi syariah

[292] Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.

jangka panjang oleh pemerintah, maka menjadikan nasabah tertarik untuk berinvestasi jangka panjang dan membantu pemerintah dalam pembangunan negara. Terlebih Bank Muamalat merupakan Bank Umum Syariah dan juga sebagai agen penjual Sukuk Ritel yang terpercaya kesyariahannya membuat nasabah semakin berminat menginvestasikan dananya pada Sukuk Ritel melalui Bank Muamalat sebagai agen penjual.[293]

B. PRAKTIK PENJUALAN SUKUK RITEL DI BNI SYARIAH

Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Padang juga merupakan salah satu agen penjualyang menjual Sukuk Ritel untuk wilayah Padang. BNI Syariah cabang Padang berdiri pada tahun 2001, sebagai agen penjual Sukuk Ritel, pertama kali menjual sukuk ritel pada tahun 2016 sukuk ritel seri SR-008[294], BNI Syariah cabang Padang menyediakan fasilitas transaksi jual beli sukuk ritel yang aman, terpercaya dan menjunjung tinggi prinsip-prinsip syariah. Adapun mekanisme penjualan Sukuk Ritel yang berlaku pada BNI Syariah cabang Padang sama dengan agen penjual Sukuk Ritel lainnya karena seluruh agen penjual yang ditunjuk oleh pemerintah menjualkan produk pemerintah yang sama, yakni Sukuk Negara Ritel sehingga standarisasi yang diterapkan pada tiap-tiap agen penjual adalah sama.

Pada Prinsipnya tata cara praktek penjualan sukuk Ritel di BNI Syariah sama dengan praktek penjualan sukuk ritel yang dilaksanakan pada bank-bank syariah lainnya, termasuk yang di lakukan pada bank Muamalat, hanya saja ada sedikit perbedaan dalam tehnis pelaksanaannya sesuai dengan peraturan kebijakan yang diambil oleh masing-masing bank, dan sukuk ritel juga dijual pada BNI konvensional sesuai dengan taca cara yang diatur dalam regulasinya..

Setelah *customer service* menjelaskan tentang sukuk seperti yang diinginkan calon pemegang sukuk maka calon pemegang sukuk bebas menentukan apakah akan ikut atau tidak dengan ketentuan yang ada sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ada di BNI Syariah Padang,[295] dalam hal ini ketentuan-ketentuan tersebut disampaikan pada slip perjanjian sukuk yang diinginkan berdasarkan akad yang ada sesuai dengan syariah yang telah disepakati antara calon pemegang *sukuk Ijarah Asset To Be Leased* dengan pihak BNI Syariah Padang untuk diisi sebagai bukti bahwa kerelaan antara kedua belah pihak tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Khususnya bagi calon pemegang sukuk yang melakukan pembukaan sukuk melalui telepon, surat menyurat atau elektronik obligasi maka petugas

---

293 Wawancara dengan Salles Excutive di kantor BMI Cabang Padang, pada tanggal 04 Maret 2019.

294 Wawancara dengan Pjs Salles Head di kantor Bank BNI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 05 April 2019.

295 Wawancara dengan Pjs Salles Head di kantor Bank BNI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 05 April 2019.

BNI Syariah Padang wajib melakukan pertemuan dengan calon pemegang sukuk sebelum pembukuan sukuk tersebut disetujui.[296]

a. Ketentuan – ketentuan dan syarat-syarat yang berhak memiliki Sukuk dengan *Akad Ijarah Asset To Be Leased.* Sesuai dengan ketentuan yang ada dalam BNI Syariah di Padang yang berhak memiliki sukuk adalah:
   - ✓ Perorangan
   - ✓ Lembaga atau badan hukum atau badan lainnya
   - ✓ Perusahaan BUMN atau swasta
   - ✓ Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA)
   - ✓ Pemilik sukuk dapat dilakukan atas nama sendiri (*joint account*) atau perantara pemegang kuasa dari pihak lain (*benefit owner*) perorangan atau pihak lain (*beneficial owner*) perusahaan.

   Di bawah ini adalah persyaratan bagi calon pemegang sukuk di BNI Syariah di Padang [297]:
   - ✓ Atas nama perorangan atau perusahaan dan lembaga
   - ✓ Berlaku bagi Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA)
   - ✓ Mengisi dan menandatangani formulir pembukuan sukuk
   - ✓ Melampirkan fotocopy KTP atau identitas lainnya.

b. Masa berlakunya Akad

   Dalam perjanjian sukuk, khususnya *sukuk Ijarah Asset To Be Leased*, pihak yang menentukan jangka waktu (jatuh tempo), *sukuk Ijarah* dapat diterbitkan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun, selain itu calon pemegang sukuk juga harus mencantumkan mengisi pada slip perjanjian tentang jumlah lembar sukuk yang diinginkan oleh calon pemegang sukuk.

   Dengan demikian tidak ada yang merasa dirugikan antara keduanya karena kedua belah pihak telah saling rela atas akad yang telah disepakati tersebut.

C. PRAKTEK PENJUALAN SUKUK RITEL DI BRI SYARIAH

Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Cabang Padang juga merupakan salah satu agen penjual yang menjual Sukuk Ritel untuk wilayah Padang. BRI Syariah cabang Padang berdiri pada tahun 2002,[298] sebagai agen penjual Sukuk Ritel, pertama kali menjual sukuk ritel pada tahun 2016 sukuk ritel seri SR-008, BNI Syariah cabang Padang menyediakan fasilitas transaksi jual beli sukuk ritel yang aman, terpercaya dan menjunjung tinggi prinsip-prinsip syariah. Adapun mekanisme penjualan Sukuk Ritel yang berlaku pada BNI

[296] Wawancara dengan Pjs Salles Head di kantor Bank BNI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 05 April 2019.

[297] Wawancara dengan Pjs Salles Head di kantor Bank BNI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 05 April 2019.

[298] Wawancara dengan Pjs Salles Head di kantor Bank BRI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 05 April 2019

Syariah cabang Padang sama dengan agen penjual Sukuk Ritel lainnya karena seluruh agen penjual yang ditunjuk oleh pemerintah menjualkan produk pemerintah yang sama, yakni Sukuk Negara Ritel sehingga standarisasi yang diterapkan pada tiap-tiap agen penjual adalah sama.[299]

Pada Prinsipnya tata cara praktek penjualan sukuk Ritel di BNI Syariah sama dengan praktek penjualan sukuk ritel yang dilaksanakan pada bank-bank syariah lainnya, termasuk yang di lakukan pada bank Muamalat, hanya saja ada sedikit perbedaan dalam tehnis pelaksanaannya sesuai dengan peraturan kebijakan yang diambil oleh masing-masing bank, dan sukuk ritel juga dijual pada BNI konvensional sesuai dengan taca cara yang diatur dalam regulasinya..

Pada prinsipnya tata cara praktek penjualan sukuk Ritel di BRI Syariah sama dengan praktek penjualan sukuk ritel yang dilaksanakan pada bank-bank syariah lainnya, termasuk yang di lakukan pada bank Muamalat dan BNI Syariah, hanya saja ada sedikit perbedaan dalam tehnis pelaksanaannya sesuai dengan peraturan kebijakan yang diambil oleh masing-masing bank.

Sukuk Negara Ritel adalah Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing yang dijual kepada individu atau perseorangan warga Negara Indonesia melalui agen penjual di Pasar Perdana dalam Negeri.

Sukuk Negara Indonesia memainkan peran integral dalam pembiayaan anggaran Indonesia, dan terdiri dari 6 (enam) instrumen inti di berbagai tenor, ukuran, kupon, dan dan basis investor. Strategi ini memungkinkan cakupan investor maksimum.

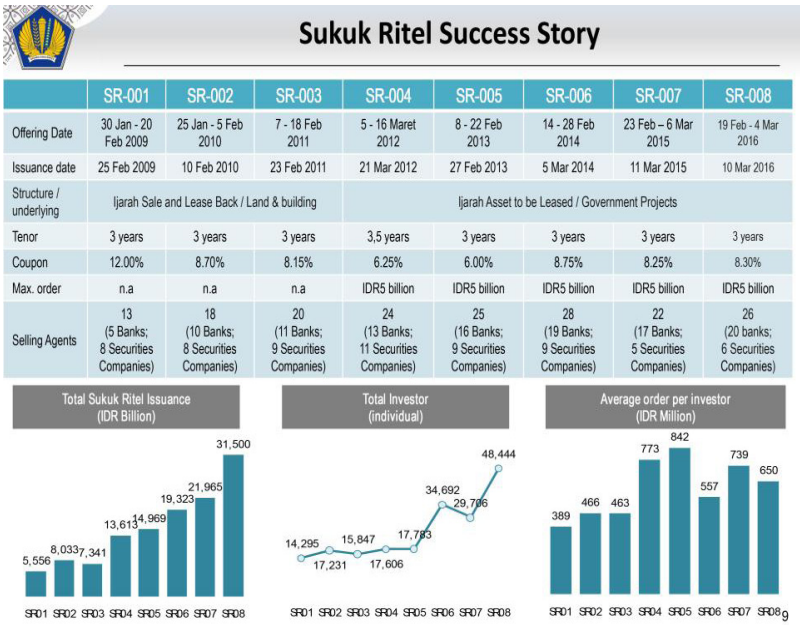
Berdasarkan Peraturan Bapepam-LK No. IX.A.14 tentang akad yang digunakan dalam Penerbitan Efek Syariah, saat ini dikenal 2 (dua) jenis akad dalam penerbitan sukuk di Indonesia: *Pertama*, *akad mudharabah* yaitu akad yang berbasis kerjasama, sehingga keuntungan investasi yang diperoleh investor tidak tetap karena sangat diperngaruhi oleh besarnya pendapatan usaha yang dihasilkan oleh aset yang dibiyai sukuk. Sukuk korporasi pertama di Indonesia yang menggunakan skema *mudharabah* diterbitkan pada tahun 2002, *Kedua,akad Ijarah* yaitu akad yang berbasis sewa menyewa. Perbedaan paling signifikan antara *akad ijarah* dan *mudharabah* ada pada skema keuntungan.

Pemerintah lewat Kementrian Keuangan (Kemenkeu) selama tahun 2009 – 2019 telah menerbitkan sejumlah sukuk, mulai dari SR-001 sampai dengan tahun ini telah menerbitkan SR-011. Selama rentang berbagai jenis sukuk yang diterbitkan, pemerintah menggunakan *akad ijarah sale and leased back* dan *ijarah asset to be leased*. Berikut profil sukuk selama tahun 2009-2016.

[299] Wawancara dengan Pjs Salles Head di kantor Bank BRI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 05 April 2019

Gambar 4.4.

Laju Kembang Produk Sukuk Ritel Negara



Sumber: www.kemenkeu.go.id/sukukritel

c. Prosedur Pemesanan (Pembelian) Sukuk Negara Ritel SR-010 di Bank Rakyat Indonesia Syariah Padang

Sukuk bagian dari bukti atas kepemilikan barang, bukan bukti dari hutang-piutang adalah perbedaan mendasar dari sifat sukuk dengan obligasi sebelumnya yakni Obligasi Ritel Indonesia (ORI). Sukuk Indonesia ini diperjual-belikan hanya untuk masyarakat warga negara Indonesia. Pembelian Sukuk Ritel Negara SR-010 sama halnya dengan sukuk-sukuk sebelumnya yakni dengan menunjukkan bukti identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku.[300]

Pemesanan dan Pembelian Sukuk Ritel Negara SR-010 menggunakan Formulir Pemesanan Sukuk (*form*) yang dicetak oleh sub agen penjualan. Setelah melakukan pengisian formulir tersebut transaksi pembelian sukuk ritel SR-010 tidak dapat lagi dibatalkan.

Khusus sukuk dengan kode seri SR-010 masa penjualan tanggal 21 Fabruari 2018 sampai 15 Maret 2018. Surat berharga syariah negara SR-010 ditawarkan dengan bunga kupon sebesar 8,3% per tahun dengan tenor 3 tahun. Volume SR-010 sebanyak 25-30 triliun.

[300] Wawancara dengan Pjs Salles Head di kantor Bank BRI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 05 April 2019

Setiap individu satu orang atau individu dapat membeli dengan harga minimal (sekurang-kurangnya) Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan kelipatannya sampai batas maksimal Rp 5 miliar. Model pembayaran imbalan SR-010 dilakukan secara bulanan setiap tanggal 10. Misalnya investor membeli sukuk SR-010 Rp 5 juta, imbalannya Rp 415.000 pertahun, dibagikan tiap bulan jadi sebesar Rp 34.583 perbulan.

d. Tata Cara Pembayaran Kupon dan Nilai Nominal[301]

Pembayaran kupon Sukuk Negara Ritel kode seri SR-010 mencerminkan (tolak ukur) besaran sewa yang menjadi hak investor atas penyewaan kepada Pemerintah untuk setiap periode sewa. Imbalan kupon dilakukan oleh Pemerintah melalui perantara Bank Indonesia yakni sebagai agen pembayar SBSN. Bank Indonesia melaksanakan pembayaran kupon atau imbalan Sukuk Negara Ritel kode seri SR-010 pada saat tanggal pembayaran yakni 10 (sepuluh) setiap bulan.

Imbalan ataupun kupon per unit Sukuk Negara Ritel sudah ditetapkan sebesar 5,90% per tahun, dibayarkan setiap bulan. Pembayaran kupon per unit setiap bulannya. Seperti yang sudah dipaparkan di atas pembayaran kupon pertama kali dilakukan pada tanggal 10 April 2018, pembayaran keduanya dilakukan tanggal setiap 10 (sepuluh) dan pembayaran terakhir dilakukan pada tanggal 10 Maret 2021.

Perhitungan imbalan ataupun kupon berjalan (*accrued return*) dalam rangka transaksi Sukuk Negara Ritel kode seri SR-010 di Pasar Sekunder menggunakan jumlah hari (*day count*) berbasis jumlah hari sebenarnya (*actual per actual*).

Pembayaran imbalan/kupon dilaksanakan di Indonesia dan akan dibayarkan kepada Pemilik Sukuk Negara Ritel seri SR-010 yang tercatat dalam sistem penatausahaan Bank Indonesia dan *Subregistery*, pada 2 (dua) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran imbalan atau kupon Sukuk Negara Ritel SR-010 (Tanggal Pencatatan Kepemilikan/*record date*), dengan mengkreditkan rekening dana Pemilik Sukuk Negara Ritel SR-010. Pembayaran di Indonesia dengan mengkrediitkan rekening, Pertama, Pemilik Sukuk Negara Ritel SR-010, dan Kedua, Bank yang ditunjuk oleh Pemilik Sukuk Negara Ritel SR-010.

D. PENERAPAN AKAD IJARAH PADA PRODUK SUKUK NEGARA

1. Analisis Terhadap *AkadIjarah Asset to be Leased*,

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset to be Leased*, terdapat

[301] Memorendum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 Dalam Mata Uang Rupiah dengan akad *Ijarah Asset to be Leased,* Depkeu, Jakarta 15 Maret 2018

beberapa ketentuan yang berkaitan dengan penjualan Sukuk Negara Ritel sebagai berikut:[302]

a. Berdasarkan ketentuan AAOIFI dalam *al-Ma'ayir al-Syar'iyah*, *Mi'yar* No. 17 tentang *Sukuk al-Istitsmar*, bagian penerbitan, perdagangan, dan penarikan kembali (*redemption*)*Sukuk Milkiyah al-Maujudat*:

يجو تصكيك)تويــق(لموجو من لأعيا لمنافع لخدما، لك بتقســيمها لى حصص متســاية صد صكــو بقيمتها. ما لديــو فى لذمم فلا يجــو تصكيكها)تويقها(لغر تدلها . (٥\١\٢)

Artinya: *"Boleh melakukan sekuritisasi* (*menerbitkan sukuk yang mewakili kepemilikan atas*) *aset, baik barang* (*tangible assets*), *manfaat* (*usufructs*) *maupun jasa* (*services*); *dengan cara membagi atau memecah asset tersebut menjadi beberapa bagian yang sama dan menerbitkan sukuk sesuai dengan nilainya. Sedangkan piutang. yang masih menjadi tanggung jawab orang lain tidak boleh disekuritisasi dengan tujuan untuk diperdagangkan* (*5/1/2*)*".*

يجو تد صكو ملكية لموجو لمؤجر لموعوباســتئجاها منذ لحظــة صدها بعد تملــك حملة لصكوللموجو حتى نهاية جلها (٥\٢\٤)

Artinya:*"Sejak diterbitkan sampai dengan jatuh tempo, boleh memindahtangankan* (*memperdagangkan*) *Sukuk Milkiyah al- Maujudat al-Mu'jarah au al-Mau'ud Bisti'jariha* (*sukuk yang mewakili kepemilikan atas aset yang disewakan atau aset yang akan disewakan*) *setelah pemegang sukuk tersebut memilikinya* (*5/2/4*).

يجو ســتر صكــو ملكية لموجو لمؤجر من مصدها قبل جلها بسعر لسو ، بالسعر لذ يترضى عليه حامل لصك مصد حين لاستر.(٥\٢\٥)

Artinya: *"Penerbit Sukuk Milkiyah al-Maujudat al-Mu'jarah au al-Mau'ud Bisti'jariha boleh menarik kembali* (*redeem*) *Sukuk tersebut sebelum jatuh tempo, dengan harga pasar atau harga yang disepakati olehpenerbit dan pemegang Sukuk pada saat penarikan* (*at the date of redemption*)*"* (*5/2/5*).

b. Pendapat Nazih Hammad tentang penjualan *Sukuk Ijarah* yang didasarkan pada pendapat mayoritas fuqaha mengenai kebolehan menjual *hishshah*

[302] Merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 76/DSNMUI/VI/2010 *Tentang SBSN Ijarah Asset To Be Leased*

sya'i'ah (bagian atau porsi yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya), menjual barang yang sedang disewakan, dan menyewakan *musya'* (bagian atau porsi yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya).[303] Sebagai berikut:

يَجوزل صاحب الصّلك-أوالصكوك- بيعهافي السوق لأيّمشترب السعرالذي يتفقانعَلَيْه، سوَاءساوبأو زَادَأو نقص عن الثمن الذياشتربه، حَيثنص جمَاهير الْفقَهاءعَلَى جوَاز بيع الحصّةالشائعة في الملك المشترك (المغني ٦\٢٠٩، كشاف القناع ٣\١٥٧، بدائ عالصنائع٤\١٨٧، حاشيةالقلي وبي ٢\١٦١،مغنيالمحتاج٢\١٣،المجلةالعدليةم٢١٤)،وَعَلَجَ وَازبيعالأعيان المؤجرَةلطرفثالث،وَاسْتحقاقالمشتريالأجرَةمنحَيْثالشرَ اء (المغني٨\٤٨، البدائع ٤\٢٠٧-٢٠٨، المحليعلىالمنهاجمعحاشيةالقليو بي٣\٧٩)، وكذاجوَازإِجارةالمشاعإِذاأجَّرالشركَاءكلهمحصّصَهُملشخصآ خَرَ (بداية امجتهد٢\٢٢٧, بدائعالصنائع٤\١٨٧).

Artinya: *"Pemegang sukuk boleh menjualnya kepada siapa saja dengan harga yang mereka sepakati, baik harga tersebut sama, lebih tinggi maupun lebih rendah dari harga belinya. Hal ini mengingat bahwa mayoritasahli fiqih menegaskan boleh menjual hishshah sya'i`ah* (*bagian atauporsi yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya*) *dalam kepemilikan bersama* (*al-Mughni, 6/209; Kasyyaf al-Qina`, 3/175; Bada'i` al- Shana'i`, 4/187; Hasyiyah al-Qalyubi, 2/161; Mughni al-Muhtaj, 2/13; dan al-Majallah al-`Adliyyah, maddah 214*), *boleh pula menjual ke pihak ketiga barang yang sedang disewakan dan pembelinya berhak atas ujrah* (*uang sewa*) *barang tersebut karena ia telah membelinya* (*al-Mughni, 8/48; al-Bada'i`, 4/207-298; al-Mahalli 'ala al-inhaj ma`a Hasyiyah al-Qalyubi, 3/87*); *demikian juga boleh menyewakan musya`* (*bagian atau porsi masing-masing yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya*) *apabila para mitra pemilik/para pihak yang berkongsi menyewakan bagiannya ke pihak lain"*

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara dan sebelumnya telah dikeluarkannya Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 32/DSN-MUI/IX/2002 mengenai Obligasi Syariah kemudian menyusul Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi Syariah *Ijarah* menyebabkan banyak produk kegiatan bisnis di Indonesia menerapkan

[303] Nazih Hammad, *Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyah wa al-Mashrafiyah al-Mu'ashirah Qira'ah, Jadidah*, (Damsyiq: Dar al-Qalam, 2007), hlm. 324

prinsip syariah. Seiring dengan hal ini, Pemerintah khususnya Kementerian Keuangan Indonesia (Kemenkeu) juga semakin menunjukkan eksistensi dengan melakukan penghimpunan dana melalui investasi Sukuk Negara Ritel menggunakan *akad ijarah*. Pada mulanya ada dua akad yang dominan diterapkan di produk Sukuk yakni *akad ijarah* dan *akad mudharabah*, namun pada Sukuk Negara Ritel Pemerintah memilih *akad ijarah*.

Akad ijarah sebagaimana yang diterapkan dalam produk DSN-MUI pada prinsipnya dibagi menjadi 2 (dua) jenis *akad ijarah*, yakni *ijarah sale and leased back* terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang *ijarah asset to be leased*. Akad yang pertama digunakan dalam produk SR-001 hingga SR-003 sedangkan SR-004 sampai SR-010 menggunakan jenis akad kedua.

Sukuk Negara Ritel tahun 2008 berkode SR-001 menggunakan *akad ijarah sale and leased back* dan Sukuk Ritel Negara tahun 2018 dikenal SR-010 memakai *akad ijarah asset to be leased* (asset yang disewakan atau *ijarah al maujudat al-mau'ud bisti'jariha*). Sukuk SR-010 memiliki asas dasar *akad ijarah* (sewa), secara teknis *akad ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan.[304] Artinya, pihak yang menguasai harta hanya memberikan kemanfaatan dari objek transaksi dan akan menerima imbalan sesuai dengan periode lama sewa-menyewa tersebut berlangsung. Pada konteks *ijarah* tidak menimbulkan perpindahan kepemilikan yang ada hanyalah esensi nilai kemanfaatan.

Ijarah merupakan salah satu konsep ekonomi Islam dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa. Konsep ini juga telah banyak dipakai perbankan dan lembaga keuangan syariah non-bank untuk pembiayaan. Biasanya dalam perbankan kegiatan investasi menggunakan *akad mudharabah* kemudian pembiayaan umrah atau pendidikan menggunakan *akad ijarah*.

Akad ijarah dalam obligasi syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh *Emiten* kepada pemegang obligasi syariah yang mewajibkan *emiten* untuk membayar pendapatan kepada pemegang obligasi syariah berupa bagi hasil/*marjin*/*fee* serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo.[305] Menurut Syafi'iyah bahwa definisi *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.[306] Jadi *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui

304 Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, Cet-1, 2009), hlm. 198
305 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah
306 Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqhul wa Adilatuhu*, jilid IV, (Jakarta: Gema Insani), hlm. 731-733

pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

c. Tinjauan Terhadap Rukun *Akad Ijarah*

Penelitian ini untuk mengetahui apakah dalam praktek *akad ijarah asset to be leased* produk Sukuk Ritel telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, maka penulis mengkaji rukun dan syarat *akad ijarah*, hal ini dilakukan untuk mengetahui sah tidaknya pelaksanaan *akad iijarah*, berikut penjabarannya:[307]

1) Pelaku akad (*aqidain*), yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
2) Objek akad (*ma'qud 'alaih*), yaitu barang atau jasa yang diakadkan).
3) Imbalan (*ujrah*), yaitu imbalan atau upah hasil dari penyewaan.
4) *Shighat* (*ijab dan qabul*), yaitu pernyataan pihak pertama dalam suatu akad yang menunjukkan kehendaknya untuk melakukan akad, sedangkan *qabul* memiliki makna menerima (penerimaan dari kedua pihak dalam sebuah akad).

Sedangkan rukun dalam pelaksanaan *akad ijarah asset to be leased* pada SR-010 di Bank- Bank Syariah yaitu sebagai berikut:

1) *Pemerintah*
   Dalam *akad ijarah asset to be leased* Pemerintah adalah pihak penyewa (*musta'jir*) yang memesan objek *ijarah* sekaligus sebagai pihak pembeli objek *ijarah*.
2) Investor dalam hal ini diwakili oleh PP SBSN
   Investasi Sukuk Ritel Negara SR-010 diterbitkan oleh perusahaan yang didirikan Pemerintah untuk melaksanakan kegiatan penerbitan Surat Berharga Syariah Negara kemudian disingkat SBSN. PP SBSN ini sebagai perantara antara Pemerintah sebagai *mustajir* dengan Investor selaku *mu'jir* atas objek *ijarah.*
3) Objek *Ijarah*
   Pemerintah sebagai penyewa objek *ijarah* dan memesan objek tersebut kepada PP SBSN yang kemudian dari PP SBSN melakukan akad *wakalah* dengan Pemerintah (Bidang Proyek). Selanjutnya untuk mendapatkan objek *ijarah* PP SBSN menerbitkan Sukuk Negara Ritel SR-010 yang kemudian ditawarkan kepada investor, dana yang sudah terkumpul lalu digunakan untuk membeli objek *ijarah*.
4) *Shighat* (Kesepakatan)
   Terdapat serah terima atau kesepakatan oleh kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian *akad ijarah* antara PP SBSN dengan Pemerintah untuk melakukan perjanjian tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak yang berakad serta ketentuan-ketentuan yang berlaku diantaranya pihak Pemerintah menyerahkan imbalan atas

[307] *Ibid*

penyewaan kepada investor melalui PP SBSN. Investor dalam hal ini juga menyepakati perjanjian dalam bentuk formulir pembelian sukuk SR-010.

Dilihat dari rukun dalam ketentuan ekonomi syariah, pada pelaksanaan *akad ijarah asset to be leased* di Bank-Bank Syariah Padang sudah terpenuhi. Maka dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan sudah terdapat rukun-rukun *akad ijarah*.

d. Tinjauan Terhadap Syarat dan Penerapan Akad Ijarah Pada Produk Sukuk Negara Ritel SR-010.

Sebelum masuk pada pembahasan syarat *akad ijarah*, terlebih dahulu penulis akan menjabarkan kerangka Sukuk Negara Ritel SR-010 berbasis *akad ijarah asset to be leased* yakni sebagai berikut: *Pertama,* Pemerintah memesan objek *ijarah* kepada PP SBSN selaku perusahaan yang sengaja didirikan untuk menangani penerbitan sukuk; *Kedua*, Agar dapat memenuhi pemesanan Pemerintah PP SBSN membuat perjanjian (pemberian kuasa) kepada Pemerintah (Bidang Proyek) untuk dapat menyediakan objek, *Ketiga*, supaya transaksi pembelian objek *ijarah* dapat dilakukan, oleh karenanya PP SBSN terlebih dahulu menghimpun dana melalui penerbitan sukuk SR-010 yang akan diperjual-belikan secara ritel kepada masyarakat Indonesia (investor), *Keempat,* setelah dana terkumpul atau *cash flow* maka PP SBSN melangsungkan proses jual-beli objek *ijarah* dengan Pemerintah (Bidang Proyek), *Kelima*, PP SBSN membuat kesepakatan *akad ijarah asset to be leased* dengan Pemerintah, *Keenam*, selama rentang waktu penyewaan 3 (tiga) tahun, Pemerintah akan membayar uang sewa (*ujrah*) *yang* akan diberikan kepada pihak investor melalui PP SBSN (dalam hal ini diwakili oleh Bank Indonesia); *Ketujuh*, Selama waktu 3 (tiga) tahun tersebut Pemerintah sudah memiliki dana (*cash flow*) oleh sebab itu PP SBSN setelah menerima Berita Acara Serah Terima (BAST) proyek dari Pemerintah (Bidang Proyek) akan menjual objek *ijarah* tersebut kepada Pemerintah, *Kedepalan*, pemerintah membayar atas pembelian proyek secara ritel oleh investor melalui perantara PP SBSN.

Sebagaimana sisi operasional Sukuk Negara Ritel khususnya SR-010 didasarkan pada pembiayaan *ijarah*, dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang *ijarah asset to be leased* ketentuan hukum menyatakan 'penerbitan *akad ijarah asset to be leased* dilakukan dengan ketentuan semua rukun dan syarat yang berlaku dalam pembiayaan *ijarah.* Diteruskan bunyi fatwa pembiayaan *ijarah* terkait rukun dan syarat yaitu 'objek *akad ijarah* adalah manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.[308]

[308] Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Ijarah*, bagian putusan ayat pertama poin 3ab.

Kajian teori hukum objek *ijarah* yaitu perjanjian atau perikatan mengenai pemakaian dan pemungutan hasil dari manusia, benda atau binatang (*ijarah 'ayan* dan *ijarahamal*). Beberapa prasyarat objek *ijarah* diantaranya:[309]

1) *Mutaqawwim* yaitu jasa atau manfaat harus memiliki kriteria berharga (memiliki nilai). Ada 2 (dua) tinjauan yaitu syar'i dan *urfi.* Syar'i maksudnya jasa atau manfaat bisa dikatagorikan berharga jika pemanfaatannya dilegalkan (*mubahan syar'an*). Sedangkan *urfi* jasa ataupun barang dikatagorikan berharga apabila sudah lumrah dimanfaaatkan.
2) Jasa atau manfaat harus mampu diserah-terimakan oleh *mu'jir* dan *musta'jir.* Artinya, sewa menyewa harus dengan sesuatu yang dapat diserah-terimakan.
3) Manfaat kembali kepada *musta'jir* yaitu jasa atau manfaat dalam *akad ijarah* harus dinikmati oleh pihak penyewa (*musta'jir*), bukan pihak yang menyewakan (*mu'jir*). Sebab jasa atau manfaat dalam *akad ijarah* merupakan komoditi yang dibeli dengan *ujrah* oleh *musta'jir*.
4) Jasa atau manfaat dalam *akad ijarah* harus diketahui secara spesifik (*ma'lum*), meliputi fisik barang, ciri-ciri atau kriteria, dan kadar manfaat (manfaat barang).

Berdasarkan klasifikasi syarat objek *ijarah*, maka objek produk sukuk SR-010 disandarkan pada paparan di atas. Namun, kriteria penjelasan objek (*underlaying asset*) ketika melakukan penawaran pada investor perlu dipertegas kembali. Objek investasi Sukuk SR-010 harus gamblang. Kebutuhan penjelasan objek ketika transaksi dikarenakan sebuah tuntutan agar menghindari ketidakjelasan. Karena ketidakjelasan dapat berakibat perselisihan dan rusaknya akad.[310] Hanabilah mempertegas pendapat apabila akad sewa terjadi pada suatu pekerjaan, seperti pembangunan dinding dan menjahit baju harus memiliki kemampuan yang dapat dihitung manfaatnya.[311] Itulah sekilas yang perlu diperhatikan untuk menghindari *gharar* (ketidakjelasan).

Investor selaku pihak yang memberikan penyertaan kepemilikan terhadap suatu aset SBSN harus mengetahui jika kegiatan invetasi yang telah dilakukan adalah penyertaan terhadap modal bukan lagi pemberian hutang- piutang layaknya obligasi umum, namun sebagai sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian penyertaan yang tidak terpisahkan atau tidak terbagi atas aset berwujud tertentu, nilai manfaat dan jasa atas proyek tertentu.

---

309 Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah Diskursus Metodologi Konsep Interaksi Sosial- Ekonomi*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), hlm. 280

310 Wahbah, *op.cit.*, hlm. 393

311 Wahbah, *op.cit*., hlm. 400.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.08/2008 Tentang Penerbitan dan Penjualan Surat Berharga Syariah Negara dengan cara *Bookbuilding*[312] di Pasar Perdana dalam Negeri, dalam Pasal 9 kriteria dan persyaratan agen penjual harus memenuhi beberapa kriteria dan persyaratan diantaranya pada ayat 2c. berbunyi "Anggota tim yang mempunyai pengetahuan dan pengalaman dalam melakukan penjaminan pelaksana emisi sukuk atau obligasi syariahū Artinya setiap agen penjual, memiliki pengetahuan yang mumpuni dalam keuangan Islam segi investasi.

Agen penjualan produk SR-010 harus mampu memberi penjelasan bahwasannya investasi yang diberikan memiliki *underlaying asset* (penjamin aset), orientasinya bukan surat utang. Mekanisme penjualan sukuk *akad ijarah asset to be leased* SR-010 seperti telah dijelaskan sebelumnya, mekanisme transfer manfaat (*usufruct*) atas aset yang sudah disediakan. Proses penerbitan sukuk SR-010 terlebih dahulu sudah menetapkan aset sebagai objek *ijarah* yang semua pihak harus mengetahui.

Objek sukuk SR-010 berakad *ijarah asset to be leased* menggunakan proyek yang direncanakan Pemerintah dan Barang Milik Negara (BMN). Objek sukuk SR-010 ini sedikit berbeda dengan objek yang digunakan saat sukuk SR-001 berakad *ijarah sale and leased back, underlying asset* akad ini berupa Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah dan/atau bangunan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Tabel 4.1 Jenis Proyek yang dibiayai dari Sukuk Ritel

Tahun	Jenis Proyek	Besaran dana
2013	- Jalur Kereta Api (*Double Track*) Cirebon-Kroya	Rp 800 Miliar
2014	- *Double Track* Cirebon - Kroya; *Double-double Track* Manggarai Bekasi - Asrama Haji di beberapa Provinsi	Rp 1,57 Triliun
2015	- *Double Track* Cirebon Kroya; *Double-Double Track* Manggarai – Bekasi; *Double Track* Martapura – Baturaja; *Elevated Track* Medan –Kualanamu. - Jalan (*Flyover, Underpass,Bypass, Ring Road*, Tol) & Jembatan di beberapa Provinsi. - Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama, dan Asrama Haji di beberapa Provinsi.	Rp 7,13 Triliun

[312] *Bookbuilding* adalah kegiatan penjualan SBSN kepada pihak melalui agen Penjual, dimana agen Penjual mengumpulkan Pemesanan Pembelian dalam periode penawaran yang telah ditentukan.

2016	- *Double Track*, *Double-Double Track*&*Elevated Track* (Jabotabek, Jateng, Jatim, Sumut & Sumsel). - Jalan (*Flyover, Underpass, Bypass, Ring Road*, Tol) & Jembatan di Sumatera, Jawa, Bali, NTB, NTT, Kalimantan, Sulawesi, Maluku & Papua). - Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama, dan Asrama Haji di beberapa Provinsi.	Rp 13,67 Triliun
2017	- *Double Track*, *Double-Double Track* &*Elevated Track* (Jabotabek, Jateng, Jatim, Sumut & Sumsel), Jalur KA Trans Sumatera dan Trans Sulawesi - Jalan (*Flyover, Underpass, Bypass, Ring Road*, Tol) & Jembatan di Sumatera, Jawa, Bali, NTB, NTT, Kalimantan, Sulawesi, Maluku & Papua). - Pengendalian Banjir, Lahar, Pengelolaan Drainase Utama Perkotaan, dan Pengamanan Pantai; Pengelolaan Bendungan, Embung, dan Bangunan Penampung Air Lainnya; Penyediaan dan Pengelolaan Air Baku di beberapa Provinsi. - Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama, dan Asrama Haji di beberapa Provinsi.	Rp 16,76 Triliun

Sumber: Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan, Investasi Syariah Melalui Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara), Jakarta, November 2017

Sebagai bukti kepemilikan investor atas penyertaan kepemilikan sukuk sebagai sertifikat menjadi bukti transaksi yang menggambarkan adanya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yakni investor dan penerbit. Investor menyertakan modalnya untuk membiayai aset yang dibiayai sukuk (representasi) aset berwujud. Dengan demikian, investor menjadi bagian dari pemilik aset.

Menarik uraian rukun dan syarat *ijarah* pada produk SR-010 *akad ijarah asset to be leased* sudah memiliki kesesuaian dengan ketentuan yang ada. Karakteristik SBSN menekankan pada *underlaying asset* (sejumlah tertentu aset yang akan menjadi objek perjanjian, asset pada sukuk SR-010 sudah memenuhi standar nilai ekonomis, berupa aset berwujud, termasuk proyek yang akan atau sedang dibangun). Fungsi dari *underlaying asset* di antaranya:

1) Untuk menghindari riba;
2) Akan menentukan jenis struktur sukuk;
3) Sedangkan dalam *sukuk Ijarah Al-Muntahiya Bittamlik* atau *Ijarah Sale and Leased Back* maupun *ijarah al maujudat al-mau'ud bisti'jariha* atau

Ijarah Asset to be Leased, penjualan aset tidak disertai penyerahan fisik aset tetapi yang dialihkan adalah hak manfaat (*beneficial title*) sedangkan kepemilikan aset (*legal title*), tetap pada Pemerintah.

Penjelasan di atas juga dapat disimpulkan bahwa Sukuk SR-010, sudah menggunakan *akad Ijarah Asset to be Leased*, Objek Sukuk Negara Ritel SR-010 adalah Barang Milik Negara dan Proyek Pemerintah guna memperluas beberapa basis, yaitu mendorong pengembangan pasar keuangan syariah, mengembangkan altenatif instrumen investasi, dan sebagai sumber pembiayaan anggaran negara melalui memanfaatkan dan mengoptimalkan dana masyarakat.

Bagi Investor, dengan melakukan investasi pada produk Sukuk Negara Ritel SR-010 memberikan kontribusi besar pada keamanan harta kekayaan (terhindar dari kegiatan yang dilarang oleh aturan Islam). Ini berkaitan dengan maslahat mursalah pada produk sukuk SR-010, sebagaimana disampaikan oleh Izzudin 'Abd. AI-'Aziz bin 'Abd. Salam:[313]

والشريعة كلها مصلحة إما تدرأ مفاسد أو تجلب مصالح .....

"Syari'ah itu semuanya mengandung mashlahah: adakala berupa menghindari kerusakan atau mendatangkan kebaikkan..."

Yaitu kebaikan atau kebermanfaatan (*al-maslahah*), dalam pengertiannya menarik kemanfaatan dengan menyingkirkan kemudharatan dalam artian mewujudkan tujuan Hukum Islam berupa memelihara agama, jiwa, akal budi, keturunan, dan harta kekayaan.

2. Analisa Terhadap Akad *Sales and Lease Back* dalam Transaksi Sukuk Negara Ritel.

a. Analisa Konsistensi Akad Jual Beli (*Al-Bay'*)

1) Bentuk dan Jenis SBSN
Bentuk SBSN yang diterbitkan adalah SBSN tanpa warkat (scripless) dandapat diperdagangkan di pasar sekunder, dengan *akad Sale and Lease Back.* SBSN ini diterbitkan khusus untuk investor ritel warga negara Indonesia, dengan pembatasan investasi untuk investor institusi di pasar perdana, sehingga untuk selanjutnya disebut dengan Sukuk Negara Ritel.

2) Struktur Akad Jual Beli (*Al-Bay'*) pada Sukuk Ritel
Dalam transaksi jual beli pada SBSN, penjual dalam hal ini pemerintah mensyaratkan agar Barang Milik Negara (BMN) yang telah dijual kepada para pemegang SBSN tidak boleh diklaim kepemilikannya oleh individu, lembaga, dan institusi, dan tidak

[313] Muhammad 'Izzudin 'Abd. AI-'Aziz ibn 'Abd. Salam, *Qawa'id al-Ahkam fi Mashalih al-Anam,* (Bairut: Dar al-Kitab al-illmiyah, 1999), Juz. I, hlm. 11

boleh dipindahtangankan kecuali dijual kembali kepada pemerintah setelah masa sewa berakhir (jatuh tempo) .

Jual beli dalam bentuk ini disebut sebagai jual beli bersyarat (*Bay' Wafa'*). Dalam jual beli ini si pembeli dengan bebas memanfaatkan barang itu, hanya saja pembeli tidak boleh menjual barang itu kepada orang lain selain kepada penjual semula (pemerintah). Apabila penjual telah memiliki uang untuk melunasi harga jual semula (sebesar utangnya) pada saat waktu jatuh tempo, barang itu harus diserahkan kembali kepada penjual (pemerintah). Dengan cara jual beli ini, kemungkinan terkadinya riba dapat dihindarkan[314].

Dari gambaran jual beli bersyarat di atas (*bay' wafa'*), menurut Musthafa Ahmad Az-Zarqa, terlihat bahwa akad jual beli *wafa'* itu terdiri dari tiga bentuk, yaitu:[315]

Pertama, dilakukan transaksi, akad ini merupakan jual beli, karena di dalam akad dijelaskan bahwa transaksi itu adalah jual beli, melalui ucapan penjual "Saya menjual tanah saya kepada engkau seharga Rp 10.000.000 *selama 5 tahun"*.

Kedua, setelah transaksi dilaksanakan dan harta beralih ke tangan pembeli, transaksi ini berbentuk *ijarah* (sewa/menyewa), karena barang yang dijual itu harus dikembalikan kepada penjual, sekalipun pemegang harta itu berhak memanfaatkan dan menikmati hasil barang itu selama waktu yang disepakati, dan

Ketiga, di akhir akad, ketika tenggang waktu yang disepakati sudah jatuh tempo, *bay' wafa'* ini sama dengan *rahn*,karena, dengan jatuhnya tempo yang disepakati kedua belah pihak, penjual harus mengembalikan uang kepada pembeli sejumlah harga yang diserahkan pada awal akad, dan pembeli harus mengembalikan barang yang dibeli itu kepada penjual secara utuh. Dari sini terlihat bahwa *bay' wafa'* diciptakan dalam rangka menghindari riba, sekaligus wacana tolong menolong antara pemilik modal dengan pihak yang memerlukan uang dalam jangka waktu tertentu. Oleh sebab itu, ulama Hanafiyah menganggap *bay' wafa'* adalah sah dan tidak termasuk ke dalam larangan Rasulullah saw. Yang melarang jual beli yang dibarengi syarat, karena, sekalipun disyaratkan bahwa harta itu harus dikembalikan kepada kepada pemilik semula, namun pengembalian itupun harus melalui akad jual beli. Di samping itu, inti dari jual beli ini adalah adalah dalam rangka menghindarkan masyarakat melakukan transaksi yang mengandung riba.

---

[314] Abdur Rahman As-Shabuni, Al-*Madkhal Li Dirasatir-Rasyri'* Al-Islamiy, (Damaskus: athbaūah Riyadh, 1980), Jilid I, hlm. 64.

[315] Musthafa Ahmad Az-Zarqa, *Syarhul Qonun As-Suri: Al-'Uqud Al-Musammah*, (Damaskus: Darul Kitab, 1968), hlm. 23.

Kemudian dalam masalah pemanfaatan obyek akad (barang yang dijual), statusnya tidak sama dengan gadai (*rahn*), karena barang itu benar-benar telah dijual kepada pembeli.

3) Rukun Jual Beli Bersyarat (*bay' wafa'*) pada *Akad Sales and Lease Back*
Ulama Hanafiyah mengemukakan bahwa yang menjadi rukun dalam *bay' wafa'* sama dalam rukun jual beli pada umumnya, yaitu:
   a) *Ijab* (pernyataan menjual) dan qabul (pernyataan membeli).
   Dalam rangka penerbitan Sukuk Negara ritel seri SR-001, khususnya terkait dengan transaksi Aset SBSN, diperlukan beberapa dokumen hukum sebagai berikut:
      (1) Perjanjian Jual Beli (*Sale and Lease Back*) Perjanjian ini mengatur kesepakatan antara pemerintah selaku penjual dan Perusahaan Penerbit SBSN selaku pembeli mengenai Jual Beli Barang Milik Negara/BMN (*akad al-ba'i*) untuk digunakan sebagai Aset SBSN, dengan jenis, nilai, dan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam dokumen perjanjian Jual Beli BMN.
      (2) Perjanjian Sewa Menyewa (Lease/Ijarah). Perjanjian ini mengatur kesepakatan antara Perusahaan Penerbit SBSN sebagai pemberi sewa dan Pemerintah selaku penyewa mengenai sewa-menyewa Aset SBSN.
      (3) Perjanjian Pengelolaan Aset SBSN (Servicing agency Agreement). Perjanjian ini mengatur mengenai kesepakatan antara Perusahaan Penerbit SBSN sebagai pemberi sewa dan pemerintah selaku penyewa bahwa Pemerintah akan memelihara dan menjaga kondisi Aset SBSN serta menanggung seluruh biaya atas kegiatan dimaksud.
      (4) Pernyataan Untuk Menjual (*Sale Undertaking*). Dokumen ini berisi pernyataan/janji Perusahaan Penerbit SBSN untuk menjual Aset SBSN kepada Pemerintah pada saat masa sewa berakhir/jatuh tempo SBSN.
      (5) Pernyataan Untuk Membeli (*Purchase Undertaking*). Dokumen ini berisi pernyataan/janji Pemerintah untuk membeli Aset SBSN dari Perusahaan Penerbit SBSN pada saat masa sewa berakhir/jatuh tempo SBSN. Dokumen-dokumen tersebut ditandatangani oleh pemerintah dan perusahaan penerbit SBSN Indonesia.
   b) Pihak yang *berakad* (penjual dan pembeli).
   Pemerintah selaku penjual dan Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia selaku pembeli telah mengadakan perjanjian jual beli BMN (Barang Milik Negara) dengan *akad al-bay'* (jual beli) untuk digunakan sebagai Aset SBSN, dengan jenis, nilai, dan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam dokumen perjanjian

Jual Beli BMN. Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Indonesia menerbitkan SBSN sebagai bukti penyertaan/kepemilikan investor atas Aset SBSN dan menggunakan dana hasil penerbitan SBSN sebagai pembayaran atas pembelian BMN yang digunakan sebagai Aset SBSN.

c) Barang yang dibeli/Aset SBSN yang diperjualbelikan.
Aset SBSN dalam rangka penerbitan SBSN *Sale and Lease Back* ini berupa tanah dan bangunan milik negara. Rincian mengenai jenis, nilai, dan spesifikasi Aset SBSN dicantumkan dalam dokumen transaksi aset yang ditandatangani oleh Pemerintah dan Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia. Untuk keperluan transaksi SBSN, Aset SBSN dinyatakan dalam unit-unit penyertaan/kepemilikan dengan nilai nominal masing-masing Rp. 1.000.000,00 (satu juta Rupiah), ekuivalen dengan nilai nominal untuk tiap unit SBSN.

d) Harga barang. Pemesanan pembelian Sukuk Negara Ritel dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setara dengan 5 (lima) unit dan selebihnya dengan kelipatan Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan 5 (lima) unit. Tidak ada batas maksimal pemesanan pembelian Sukuk Negara Ritel seri SR-001.

4) Syarat-syarat pada *Akad al-bay'* (Jual Beli) dalam Struktur *Akad Sales and Lease Back*

a) Aset SBSN sebagai dasar transaksi SBSN merupakan satu kesatuan yang tidak terbagikan. Aset SBSN bukan merupakan jaminan dan tidak dapat diklaim baik secara individual atau bersama-sama oleh Pemilik Sukuk Negara Ritel.[316]

b) Aset SBSN tidak dapat dipindahtangankan oleh Pemilik Sukuk Negara Ritel kepada pihak lain.

c) Perusahaan Penerbit SBSN berjanji untuk menjual Aset SBSN kepada Pemerintah pada saat masa sewa berakhir/jatuh tempo SBSN.

d) Pemerintah menyatakan/berjanji untuk membeli Aset SBSN dari Perusahaan Penerbit SBSN pada saat masa sewa berakhir/jatuh tempo SBSN Sukuk Negara Ritel berlaku tiga tahun dari tanggal 25 Februari 2009 sampai dengan tanggal 25 Februari 2012.

e) Hukum Jual Beli Bersyarat (*Bay' Wafa'*).

Menurut Musthafa Ahmad Az-Zarqa, dan Abdur Rahman As-Shabuni, dalam sejarahnya, *bay' wafa'* baru mendapatkan justifikasi para ulama fiqh setelah berjalan beberapa lama. Maksudnya, bentuk jual beli ini telah berlangsung beberapa lama dan *bay' wafa'* telah telah menjadi '*urf* (adat kebiasaan) masyarakat Bukhara dan Balkh,

[316] *Ibid,* hlm. 4

baru kemudian para ulama fiqh, dalam hal ini ulama Hanafi, melegalisasi jenis jual beli ini. Imam Najmuddin An-Nasafi (461-573 H) seorang ulama terkemuka mazhab Hanafi di Bukhara mengatakan: "Para Syaikh kami (Hanafi) membolehkan *bay' al-wafa'* sebagai jalan keluar dari riba".[317]

Muhammad Abu Zahrah, tokoh fiqh dari Mesir, mengatakan bahwa dilihat dari segi sosio-historis, kemunculan *bay' al-wafa'* di tengah-tengah masyarakat Bukhara dan Balkh pada pertengahan abad ke-5 H adalah disebabkan oleh para pemilik modal tidak mau lagi memberi utang kepada orang-orang yang memerlukan uang, jika mereka tidak mendapatkan imbalan apapun.[318] Hal ini membuat kesulitan bagi masyarakat yang memerlukan. Keadaan ini membawa mereka untuk menciptakan sebuah akad tersendiri, sehingga keperluan masyarakat terpenuhi dan keinginan orang-orang kayapun terayomi. Jalan keluar yang mereka ciptakan itu adalah *bay' al-wafa'* .[319]

Jalan fikiran ulama Hanafiyah dalam memberikan justifikasi terhadap *bay' alwafa'* adalah didasarkan pada istihsan '*urfiy* (menjustifikasi suatu permasalahan yang telah berlaku umum dan berjalan dengan baik di tengah-tengah masyarakat). Akan tetapi, para ulama fiqh lainnya tidak boleh melegalisasi bentuk jual beli ini.[320] Alasan mereka adalah:[321]

a) Dalam suatu akad jual beli tidak dibenarkan adanya tenggang waktu, karena, jual beli adalah akad yang mengakibatkan perpindahan hak miik secara sempurna dari penjual kepada pembeli.
b) Dalam jual beli tidak boleh ada syarat bahwa barang yang dijual itu harus dikembalikan oleh pembeli kepada penjual semula, apabila ia telah siap mengembalikan uang seharga semula.
c) Bentuk jual beli ini tidak pernah ada di zaman Rasulullah saw, maupun di zaman sahabat,
d) Jual beli ini nerupakan hilah yang tidak sejalan dengan maksud-maksud syara' pensyari'atan jual beli. Namun demikian, para ulama fiqh *muta'akhkhirin* (generasi belakangan) dapat menerima baik bentuk jual beli ini, dan menganggapnya sebagai akad yang sah.

Menurut Mustafa Ahmad Az-Zarqa, *bay' al-wafa'* sudah menjadi 'urf. Dia melihat bahwa akad ini tetap relevan untuk zaman sekarang, dalam

317 Muhammad Abu Zahrah, *Tarikh al-Mazahib al-Islamiyyin*, (Mesir: Dar al-Fikr al-Arabi ,tt), hlm. 243
318 *Ibid*
319 *Ibid,* hlm. 244
320 Ahmad Fahmi Abu Sunnah, Al-*'Urf wal-'Aadah fi Ra'yi-l-Fuqaha'*, (Mesir: Mathba'ah Klliyyat Azhar, 1949), hlm. 186.
321 Abdur Rahman As-Shabuni, *Al-Madkhal fi-t-Tasyri' al-Islamiy*, (Damaskus: Darul Kitab, 1976), h 73.

rangka menghindari kemungkinan terjadinya transaksi yang nyata-nyata mengandung unsur riba. Sebagaimana pembahasan di atas, akad *al-bay'* (jual beli) yang terdapat pada struktur *akad Sales and Lease Back* dalam transaksi SBSN Sukuk Negara Ritel adalah akad jual beli bersyarat (*bay' al-wafa'*) yang konsisten dan sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang berlaku secara umum pada akad al-*bay'* (jual beli) dan akad *bay' al-wafa'* (jual beli bersyarat) yang dibolehkan oleh syaraū berdasarkan *'Urf* Istihsan.

b. Analisa Terhadap Akad Sewa (*Ijarah*),

1) Akad Ijarah (sewa) pada Struktur Akad Sales and Lease Back dalam Sukuk Ritel

Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia sebagai pemberi sewa dan Pemerintah selaku penyewa telah mengadakan perjanjian sewa (akad ijarah) atas Aset SBSN. SBSN dengan akad *Ijarah- Sale and Lease Back* diterbitkan atas dasar kesepakatan antara Pemerintah dan Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia untuk melakukan jual-beli dan penyewaan Barang Milik Negara (BMN) yang dijadikan sebagai Aset SBSN.

Transaksi dalam rangka penerbitan SBSN dengan *akad Ijarah – Sale and Lease Back,* terdiri dari kegiatan/perikatan sebagai berikut:[322]

a) Penjualan BMN oleh Pemerintah kepada Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia untuk digunakan sebagai Aset SBSN.
b) Penerbitan SBSN oleh Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia sebagai bukti atas penyertaan/kepemilikan investor terhadap aset SBSN.
c) Pembayaran Imbalan atas penyewaan (*al-ijarah*) Aset SBSN oleh Pemerintah sebagai Obligor kepada Pemilik SBSN melalui agen Pembayar, dan
d) Pembelian Aset SBSN oleh Pemerintah dari Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia sebesar nilai nominal SBSN pada akhir periode sewa (*al-ijarah*) untuk membayar nilai nominal SBSN.

2) Mekanisme *Akad Ijarah* (sewa) pada Transaksi SBSN Sukuk Negara Ritel

Penerbitan Sukuk Negara Ritel seri SR-001 dengan *akad ijarah – Sale and Lease Back* dan dalam denominasi rupiah di pasar perdana dalam negeri ini dilakukan oleh Pemerintah melalui perusahaan penerbit SBSN Indonesia. Perusahaan Penerbit Indonesia SBSN merupakan badan hukum khusus (*spesial legal entity*) yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang SBSN khusus untuk menerbitkan SBSN. Pendirian dan pengelolaannya diatur melalui Peraturan

[322] *Ibid.,* hlm. 8

Pemerintah Nomor 56 Tahun 2008 tentang Perusahaan Penerbit SBSN.[323]

Dalam rangka penerbitan SBSN *Ijarah- Sale and Lease Back* ini, Pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2008 telah mendirikan Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia untuk bertindak sebagai *counter party* pemerintah dalam transaksi Aset SBSN. Kegiatan Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia dalam menerbitkan SBSN adalah sebagai berikut:[324]

a) Membeli BMN dari Pemerintah untuk digunakan sebagai Aset SBSN.
b) Menyewakan Aset SBSN kepada Pemerintah, dan
c) Menjual Aset SBSN kepada Pemerintah pada akhir periode sewa Aset SBSN/Tanggal Jatuh Tempo SBSN untuk membayar Nilai Nominal SBSN

3) Rukun *Ijarah* (sewa) pada *Akad Sales and Lease Back* dalam Sukuk Negara Ritel

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* itu hanya satu, yaitu i*ijab* (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa menyewa). Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *al-ijarah* itu ada empat, yaitu:

a) Orang yang berakad, dalam hal ini Pemerintah sebagai penyewa atas asset yang dijual, dan para pemegang SBSN sebagai pemberi sewa
b) Sewa/Imbalan/Kupon
   (1) Imbalan berupa sewa yang jumlah pembayarannya bersifat tetap (fixed coupon).
   (2) Imbalan/kupon per unit Sukuk Negara Ritel adalah sebesar 12% (dua belas per seratus) per tahun yang dibayar setiap bulan.
c) Frekuensi Imbalan/Kupon. Imbalan dibayarkan secara periodik setiap bulan pada tanggal 25 (dua puluh lima). Imbalan/Kupon pertama diberikan pada tanggal 25 Maret 2009. Dalam hal tanggal Pembayaran Imbalan/Kupon jatuhpada bukan Hari Kerja, maka Pembayaran Imbalan/Kupon dilakukan pada hari kerja berikutnya. Hari kerja adalah hari pada saat operasional system pembayaran diselenggarakan oleh Bank Indonesia.
d) Jumlah Pembayaran Imbalan/Kupon. Rp * ,00 (* rupiah) untuk setiap Unit Sukuk Negara Ritel (1/12 x tingkat Imbalan/Kupon x Rp 1.000.000,00 untuksetiap unit Sukuk Negara Ritel). Jumlah Pembayaran Imbalan/Kupon telah dibulatkan dalam Rupiah penuh, dengan ketentuan apabila di bawah dan sama dengan 50 (lima puluh) sen dibulatkan menjadi nol, sedangkan

[323] Edukasi Profesional Syariah. *Sistem Kerja Pasar Modal Syariah.* (Jakarta: Renaisan, 2005), hlm. 19
[324] *Ibid*

di atas 50 (lima puluh) sen dibulatkan menjadi Rp 1,00 (satu Rupiah).

e) Hak atas Imbalan/Kupon dan/atau Nilai Nominal SBSN. Pihak yang tercatat dalam Daftar Pemegang SBSN pada Bank Indonesia dan Pemilik Penerima Manfaat yang tercatat dalam rekening efek pada Subregistry 2 (dua) Hari Kerja sebelum tanggal pembayaran Imbalan/Kupon dan/atau Nilai NominalSBSN berhak atas Imbalan/Kupon dan/atau Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel.

4) Manfaat, Pemerintah dalam hal ini sebagai penyewa mendapatkan manfaat berupa penggunaan aset yang telah dijual yang kemudian disewa kembali.

5) Shighat,(*Ijab dan qabul*), Dalam rangka penerbitan Sukuk Negara ritel seri SR- 001, khususnya terkait dengan transaksi penyewaan Aset SBSN, diperlukan beberapa dokumen hukum sebagai berikut:

a) Perjanjian Sewa Menyewa (Lease/Ijarah). Perjanjian ini mengatur kesepakatan antara Perusahaan Penerbit SBSN sebagai pemberi sewa dan Pemerintah selaku penyewa mengenai sewa-menyewa Aset SBSN.

b) Perjanjian Pengelolaan Aset SBSN (Servicing agency Agreement). Perjanjianini mengatur mengenai kesepakatan antara Perusahaan Penerbit SBSN sebagai pemberi sewa dan pemerintah selaku penyewa bahwa Pemerintah akan memelihara dan menjaga kondisi Aset SBSN serta menanggung seluruh biaya atas kegiatan dimaksud. Dokumen-dokumen tersebut ditanda tangani oleh pemerintah dan perusahaan penerbit SBSN Indonesia.

Dalam hal ini, *akad al-ijarah* pada struktur *akad Sales and Lease Back* dalam transaksi Sukuk Negara Ritel sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang berlaku pada rukun dan syarat al-ijarah sebagaimana yang telah dibahas di atas.

E. MODIFIKASI AKAD IJARAH DALAM SUKUK IJARAH

1. Ruang Lingkup Akad Ijarah

Akadijarah sebagaimana *mudharabah* juga merupakan *akad* yang fleksibel dan terbuka untuk dilakukan penggabungan beberapa *akad* pada keadaan tertentu. Fleksibilitas tersebut memungkinkan *akad* tersebut digunakan untuk pengembangan beberapa bentuk kontrak yang mungkin sesuai pada tujuan-tujuan yang berbeda.[325]

Ijarah didefinisikan sebagai suatu *perjanjian* atau *akad* dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga

[325] M. Abdul Mannan. *Teori dan Praktek; Ekonomi Islam* (penerjemah: M. Nastangin), (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Wakaf, 1997) hlm. 121-122

yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.[326] Pada dasarnya, *ijarah* merupakan jual beli manfaat sesuatu.[327] Adapun rukun *ijarah* menurut ulama Hanafiyah hanya terdiri dari ijab dan kabul. Sedangkan menurut jumhur ulama mazhab rukun *ijarah* terdiri dari orang yang mengadakan perjanjian, yang menyewakan (*mu'ajjir*) dan penyewa (*musta'jir*), objek perjanjian yakni upah sewa dan manfaat, dan *shigah* atau *lafaz akad*.[328] Baik ulama Hanafi[329], Maliki[330], Syafi'i[331], maupun Hanbali[332] berpendapat bahwa akad *ijarah* merupakan akad yang mengikat (*lazim*).[333] Akad mengikat adalah akad di mana apabila rukun dan syaratnya telah terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain.[334] Namun demikian, menurut ulama Hanafi meninggalnya pihak yang menyewakan dapat membatalkan *akad ijarah*[335], sedangkan jumhur ulama berpendapat meninggalnya pihak yang menyewakan tidak membatalkan *akadijarah.*

Dalam *ijarah* disyaratkan dipenuhinya rukun *ijarah* yang terdiri atas empat hal, yakni orang yang ber*akad* (*mu'ajjir* dan *musta'jir*), *shigah* atau *lafaz akad*, manfaat, dan upah. Dipersyaratkan bagi orang yang *berakad* adalah orang yang cakap hukum yakni, dewasa dan berakal serta tidak berada di bawah pengampuan. *Lafaz akad* berupa ijab dan kabul. Sedangkan pada manfaat dipersyaratkan sesuatu yang dapat dinilai baik secara syara' atau menurut kebiasaan. Adapun dalam masalah upah dipersyaratkan adanya harga sebagaimana dalam akad jual beli.[336]

Selain itu hal yang juga harus diperhatikan dalam masalah *ijarah* adalah permasalahan batas waktu. Permasalahan batas waktu termasuk dalam ketentuan Objek *ijarah* yang harus diketahui. Batas waktu dalam *ijarah* umumnya ada dalam sewa menyewa rumah, bangunan, dan lain sebagainya.[337]

Sukukijarah sebagaimana yang didefinisikan oleh AAOIFI merupakan *sukuk* yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau *akad ijarah*dimana satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak manfaat atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga dan periode

---

326 Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit,* hlm. 45
327 Wahbah al-Zuhaili, *Op.cit,* hlm. 3804
328 Abd al-Rahman al-Jaziri. *Op.cit* , hlm. 73-75
329 Ala'u al-Din Abi Bakr ibn Mas'ud al-Kasani. *Op.cit*. Juz. VI, hlm. 35
330 Malik ibn Anas al-Ashbahi. *Al-Mudawwamah al-Kubra,*. (Beirut: Dar al-Fikr, tth), Jilid III, hlm. 356
331 Abu al-Hasan, Ali ibn Muhammad Ibn Habib al-Mawardi, *al-Hawi al-Kabir*. (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), Juz. IX, hlm. 208
332 Muhammad Ibn Yunus Ibn Idris al-Buhuti, *Kasysyaf al-Qina' an Matn al-Iqna'* (Beirut: Dar al-Fikr, 1982), Jilid 4 hlm. 23
333 Ibnu Rusyd. o*p.cit*. hlm.173
334 Syamsul Anwar. o*p.cit.* hlm. 80
335 Ibn Abidin, *Hasyiyah Radd al-Muhtar,* (Beirut: Dar al-Fikr, 1992), Jilid 6 hlm. 21
336 Wahbah al-Zuhaili, O*p.cit*. hlm. 3833-3834
337 *Ibid*. hlm. 3809

yang disepakati, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri[338]. Secara teknis, *Sukuk Ijarah* dapat digambarkan sebagai berikut[339]:

1. Pemilik aset atau *emiten* menjual asetnya kepada *Special Purpose Vehicle* (*SPV*),
2. *SPV* membayar tunai kepada pemilik aset.
3. Setelah aset menjadi hak milik *SPV, SPV* berhak menerbitkan *SukukIjarah* yang nilainya sama dengan sejumlah aset yang dimiliki kepada *investor*.
4. *Investor* membayar SPV secara tunai.
5. *SPV* menyewakan aset kepada *emiten.*
6. Pihak *emiten* membayar sewa kepada *SPV*. Pendapatan *SPV* yang berasal dari *emiten* tersebut dibayarkan kepada *investor* yang telah membeli aset,
7. *SPV* memberikan pembayaran sewa kepada *investor* (*rental income*).

Dalam praktiknya setiap masa jatuh tempo *Sukuk Ijarah* sebenarnya disyaratkan adanya pemindahan kepemilikan aset kembali kepada *emiten* melalui *akad* jual beli dengan cara *emiten* membayar kembali sejumlah harga jual beli pada waktu *emiten* menjual *asset* tersebut kepada *investor* melalui *SPV.* Oleh karena itu, *akad ijarah* yang biasa dipraktikan dalam *SukukIjarah* sebenarnya bukanlah *akad ijarah* pada umumnya, melainkan akad *ijarah muntahiya bi altamlik.*

Hal ini karena dipersyaratkan kepemilikan hak sewa kembali kepada *emiten* pada waktu jatuh tempo *SukukIjarah*, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa *akadijarah* merupakan *akad* yang fleksibel dan terbuka untuk dilakukan penggabungan dengan *aka*d lainnya. Hal ini berbeda dengan Fatwa DSN No. 41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi Syariah Ijarah yang menyebutkan bahwa praktik yang dilakukan dalam mekanisme *SukukIjarah* adalah dengan menyewakan kembali *asset* kepada pihak yang menyewakan semula, atau dengan kata lain pihak yang menyewakan menyewakan aset kepada penyewa dan kemudian penyewa tersebut menyewakan kembali aset tersebut kepada pihak yang menyewakan semula. Dalam masalah ini ulama berpendapat diperbolehkan apabila penyewa menyewakan kembali aset kepada pihak lain selain dari pihak yang menyewakan semula, namun apabila aset tersebut disewakan kembali kepada pihak yang menyewakan semula, maka ada dua pendapat ulama. *Pertama*, tidak sah hukumnya bagi penyewa menyewakan kembali aset tersebut karena kepemilikan aset tersebut masih milik pihak yang menyewakan semula. *Kedua*, sah hukumnya apabila penyewa menyewakan kembali aset tersebut karena kepemilikan aset tersebut telah menjadi milik penyewa.[340]

---

338 Direktorat Kebijakan Pembiayaan Syariah Departemen Keuangan. Mengenal Sukuk: Instrumen Investasi & Pembiayaan Berbasis Syariah. http://www.dmo.or.id, diakses pada tanggal 23 Juni 2019.

339 Heri Sudarsono, *op.cit.* hlm. 301-302

340 Abu al-Hasan Ali ibn Muhammad ibn Habib al-Mawardi. *Op.cit.* hlm. 228

Walaupun DSN-MUI memilih pendapat yang membolehkan, namun mekanisme Sukuk *Ijarah* berbeda dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI karena dalam praktiknya *SukukIjarah* dikonstruksi dengan *akadijarah muntahiya bi altamlik*. *SukukIjarah* yang dikonstruksi dengan *akadijarah muntahiya bi al-tamlik* lebih serupa dengan mekanisme *obligasi* konvensional. *Akad ijarah* merupakan *akad* yang fleksibel, namun sifat fleksibelitas yang berupa modifikasi *akad* tetap harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah. Hal ini bertujuan agar *akad* yang telah dimodifikasi tersebut bukan suatu bentuk upaya *hiyal hukum* (mencari celah hukum untuk membolehkan sesuatu yang dilarang).[341]

SukukIjarah dalam praktiknya dikonstruksi dengan *akadijarah muntahiya bi al-tamlik.Ijarah muntahiya bi al-tamlik* merupakan kepemilikan manfaat suatu barang pada waktu yang ditentukan dengan bayaran atau sewa tertentu yang lebih atau bertambah secara kebiasaan dari sewa seharusnya dengan ketentuan yang menyewakan (*mu'ajjir*) akan menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan perjanjian yang mendahuluinya tentang kepemilikan barang yang disewakan tersebut pada waktu berakhirnya atau pada waktu pertengahan tempo waktu sewa sesudah upah sewa dibayarkan seluruhnya, yang perpindahan kepemilikan tersebut harus dengan akad yang baru, baik dengan *akad hibah* ataupun jual beli.[342]

Akadijarah muntahiya bi al-tamlik sering digunakan dalam praktik pembiayaan perbankan syariah. Misalnya bank syari'ah menyewakan rumah, sebagai objek *akad*, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa, umumnya dilakukan apabila kemampuan keuangan penyewa untuk membayar sewa relativ kecil.

Karena sewa yang dibayarkan kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut beserta *margin* keuntungan yang ditetapkan oleh pihak bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir masa sewa. Sedangkan alternatif pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa umumnya dilakukan bila kemampuan keuangan penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Dengan demikian, pihak bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.[343]

---

341 Wahbah al-Zuhaili, *op.cit*. hlm. 394

342 *Loc.cit*

343 Helmi Haris. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah* (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah) http://journal.uii.ac.id/index.php/JEI/article/viewFile/1050/975 h 122

Bentuk aplikasi *akad ijarah muntahiya bi al-tamlik* yang dipraktikkan pada perbankan syariah dan *SukukIjarah* memiliki perbedaan yang prinsipil. Dalam praktik *Sukuk Ijarah*, *asset* atau objek sewa pada mulanya dimiliki oleh *emiten*. Kemudian *asset* tersebut dijual melalui *Special Purpose Vehicle* yang selanjutnya menjual *asset* tersebut kepada *investor*. Dalam perjanjian tersebut, *investor* diharuskan menjual kembali *asset* atau objek sewa tersebut setelah berakhirnya masa sewa kepada *emiten* melalui *SPV*. Dalam hal ini terjadi dua kali *akad* jual beli yakni pada waktu *emiten* menjual *asset* kepada investor melalui *SPV* dan pada waktu *investor* menjual kembali *asse*t pada waktu berakhirnya sewa. *Asset* dalam persoalan *SukukIjarah* kembali lagi kepada pemilik *asset* yang semula yakni *emiten*.

Sedangkan pada praktik perbankan syariah *asset* atau objek sewa pada awalnya dibeli oleh pihak perbankan yang kemudian setelah *asset* tersebut dimiliki oleh bank disewakan kepada *konsumer* yang memerlukan *asset* tersebut dengan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* di mana pada waktu berakhirnya masa sewa *asset* tersebut dijual kepada *konsumer* dan dimiliki sepenuhnya oleh *konsume*r. Walaupun dalam hal ini terjadi dua kali transaksi jual beli, namun *asse*t atau objek akadnya tidak kembali kepada pemilik *asse*t yang pertama. Hal inilah yang membedakan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* yang diaplikasikan pada perbankan syariah dan *Sukuk Ijarah*.

2. Sukuk Ijarah dan Bai' al-'inah

Perbedaan aplikasi *akadijarah muntahiya bi al-tamlik* antara *Sukuk Ijarah*dan perbankan syariah menjadikan *Sukuk Ijarah* perlu untuk dikritisi. *Hal ini* karena mekanisme *Sukuk Ijarah* yang dikonstruksi dengan *akad ijarah muntahiyabi al-tamlik* lebih serupa dengan *bai' al-'inah*.[344]

Bai' al-'inah merupakan jual beli yang secara zahirnya sah karena memenuhi rukun-rukun akad dan syarat-syaratnya, namun secara kebiasaan menjadikan jual beli itu media atau jembatan yang menyampaikan kepada praktik riba.[345] Jual beli tersebut merupakan jual beli yang dilakukan seseorang yang menjual sesuatu dengan menentukan pembayaran secara angsuran tetapi kemudian dia membeli kembali sesuatu tersebut pada waktu sekarang. Misalnya seseorang yang menjual pakaian seharga Rp 22.000 kepada pembeli secara angsuran selama 1 bulan. Disyaratkan pada saat itu bahwa pembeli harus menjual pakaian tersebut kembali kepada penjual yang pertama secara tunai seharga Rp 20.000. Apabila masa angsuran sebagaimana yang ditentukan dalam akad pertama berakhir, maka pembeli yang menjual kembali baju tersebut harus melunasi angsurannya sebesar Rp 22.000 kepada penjual. [346] Jumhur ulama selain ulama Syafi'iyyah berpendapat bahwa *bai' al-'inah*merupakan jua beli yang merusak akad dan tidak sah disebabkan jual beli tersebut menjadi media yang menyampaikan kepada praktik riba[347].

[344] Muhammad Razali, hlm. 115
[345] Wahbah al-Zuhaili, *op.cit*, hlm. 44
[346] *Ibid,*h. 3454
[347] *Ibid,* hlm.3457

Dalam *bai' al- 'ānah* barang (objek jual beli) hanya alat yang digunakanuntuk menghalalkan pinjaman yang mengandung unsur riba. Kepemilikan daribarang tersebut secara hakiki tidak pernah berpindah tangan kepada pembeli. Halini serupa dengan *asset* yang menjadi objek sewa dalam *Sukuk Ijarah* yang dikonstruksi dengan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* dimana *asset* tersebut tidak pernah secara hakiki dimiliki oleh *investor*, dan ketika masa sewa telah berakhir maka *asset* tersebut dibeli kembali oleh *emiten* yang sebenarnya pemilik hakiki dari *asset* tersebut.

Menurut penulis, sukuk ijarah dengan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* tidak sama dengan *bai' al- 'ānah*, karena pada sukuk *ijarah muntahiya bi al-tamlik memang* terjadi dua kali *akad* jual beli yakni pada waktu *emiten* menjual *asset* kepada investor melalui *SPV* dan pada waktu *investor* menjual kembali *asse*t pada waktu berakhirnya sewa kepada pemilik awal. Namun dalam hal ini akad intinya adalah akad sewa menyewa yaitu sewa manfaat dari suatu barang berwujud maupun tidak berwujud, maka ketika masa sewa telah berakhir, asset kembali kepada pemilik awal.

Sedangkan dalam *bai' al- 'inah*, merupakan jual beli yang dilakukan seseorang yang menjual sesuatu dengan menentukan pembayaran secara angsuran tetapi kemudian dia membeli kembali sesuatu tersebut pada waktu sekarang. Terjadi 2 (dua) kali akad jual beli dalam bentuk jual beli murni tidak dalam akad sewa menyewa.

3. Praktek Pemberian Kupon pada Produk Sukuk Negara Ritel SR-010

Seiring perkembangan kegiatan investasi dan didukung dari faktor internal dan eksternal. Indikator faktor internal sudah dapat dilihat dari Peraturan Pemerintah selanjutnya faktor eksternal sebagaimana kita ketahui mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim (beragama Islam) akan menciptakan ramainya produk bernuasa syariah. Produk syariah diharapkan mampu menciptakan tingginya iklim investasi dengan standar investasi riil penunjang pembangunan Indonesia. Oleh karenanya itu sedikit alasan yang melatar belakangi penerbitan Sukuk Negara Ritel SR-010.

Sukuk Negara Ritel SR-010 yaitu produk investasi cara penerbitan dilakukan secara ritel (perseorangan). Sukuk Negara Ritel SR-010 berbeda dari produk Obligasi Ritel Indonesia (ORI). Sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa konsep utama Sukuk Negara Ritel SR-010 yaitu Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan Aset SBSN, baik dalam mata uang Rupiah maupun Valuta Asing. Penyertaan modal yang dilakukan oleh investor, dimana investor membeli produk Sukuk SR-010 dan akan mendapatkan pendapatan (*yield*) yang diperoleh investor dengan pembayaran dilakukan tiap bulan dan pengembalian uang investor (nilai nominal). Di Indonesia sudah 11 (sebelas) kali melakukan penerbitan Sukuk Negara Ritel tepatnya dimulai pada tahun 2009 sampai tahun 2019, sedangkan penerbitan Sukuk Negara Ritel kode SR-010 terbit bulan Februari 2018 dengan tanggal jatuh tempo April 2021.

Pada era atmosfir perekonomian saat ini, banyak aktivitas jual-beli Sukuk Negara Ritel yang nantinya bisa digunakan sebagai wadah penghimpun dana masyarakat atau sebagai sumber pembiayaan dalam proyek infrastruktur dan proyek lain untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Secara internasional sukuk sudah cukup berjalan pesat dengan perkembangan institusi keuangan syariah dan tingginya *demand* atas instrumen keuangan syariah. Hal ini terbukti dengan luasnya basis investor yang tidak hanya berbasis syariah tapi juga dari investor berbasis konvensional. Di Indonesia seperangkat aturan maupun perundangan sudah cukup dibilang lengkap untuk mendukung perkembangan sukuk.

Mengiringi prospek sukuk yang cukup baik, juga masih terdapat tantangan dalam kesyariahan produk tersebut.[348] Banyak keuntungan yang didapatkan jika melakukan investasi pada produk Sukuk Negara Ritel SR-010. Dengan mengikuti informasi dari berbagai pihak perbankan maupun membuka web resmi Kementrian Keuangan, produk penawaran sukuk dengan mudah diikuti dan dipahami. Pada transaksi produk SR-010 berakad *ijarah asset to be leased* tunduk pula pada aturan *ijarah*, jika diamati hampir sama persis dengan transaksi pada Obligasi Ritel Indonesia (ORI), pemberian imbalan yang tertulis pada brosuk Sukuk SR-010 biasa masih memakai istilah kupon, yang pada umumnya kupon identik dengan bunga. Dalam Kamus Pintar Ekonomi Syariah ditulis oleh salah satu Pakar Ekonomi Syariah Indonesia, arti sebenarnya kupon adalah suku bunga atas obligasi yang akan dibayarkan oleh penerbit kepada pemegang obligasi tersebut pada saat jatuh tempo.

Dalam keuangan Islam terdapat beberapa transaksi yang dilarang salah satunya kita kenal dengan sebutan riba. penekanan larangan riba terdapat dalam ayat Al-Qur'an maupun Hadits, penulis akan menyebutkan satu ayat Hadis:

عن جابر بن عبدالله رضى الله عنهما قال: لعَن رسول الله صلى الله عليه وسلم آكل الربا،وموكله، وكاتبه وشاهديه، وقال: هم سواءٌ؛ رواه مسلم.

Artinya: *"Rasulullah saw. melaknat pemakan riba, nasabnya, pencatatnya, dan dua orang saksinya. Beliau bersabda,* "*Mereka semua sama."* (HR. Muslim).[349]

Mengenai urusan dunia muamalah salah satu kaidah yang paling masyhur ialah:

---

348 Jurnal Riset Akuntasi dan Bisnis oleh Bahril Datuk, *Sukuk Dimensi Baru Pembiayaan Pemerintah untuk Pertumbuhan Ekonomi*, Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Volume 14 Nomor I Maret 2014

349 Ibnu Hajar al-Asqalani, hlm. 304

الأصل فى المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Artinya: *"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."*.[350]

Ini berarti, bahwa semua hal yang berhubungan dengan muamalah, apabila tidak ada ketentuan larangan dalam Al- Qur'an maupun Hadis diperbolehkan.[351] Berdasarkan kaidah tersebut juga memperjelas kedudukan riba di larang dalam kegiatan perekonomian. Pelarangan riba ini merupakan juga dipandang upaya memaksimalkan kemungkinan investasi. Jika terdapat pelarangan riba, maka akan berimplikasi pada semakin besarnya potensi dana yang dapat disalurkan untuk investasi.

Beberapa implikasi pelarangan riba pada sektor riil, antara lain sebagai pengoptimalan aliran investasi sektor riil dan mendorong terciptanya aktifitas ekonomi yang berkeadilan dan lebih *sustainable.* Dalam ekonomi konvensional, sistem bunga (riba), uang *fiat* (*fiat money*), uang sebagai komoditas dan dibolehkannya spekulasi, menyebabkan penciptaan uang (uang kertas dan uang giral) dan konsentrasi uang di sektor moneter untuk mencari return yang lebih tinggi. Akibatnya, uang atau investasi yang seharusnya disalurkan ke sektor riil untuk tujuan produktif sebagian (besar) mengalir ke sektor keuangan atau moneter sehingga menghambat pertumbuhan ekonomi.

Transaksi *ijarah* menjadi alternatif yang menarik dalam kelompok pembiayaan berpola "*Dept Financing*" di samping *murabahah.* Kali ini investasi sukuk SR-010 *ijarah asset to be leased* yang merupakan salah satu akad pengenbangan produk asal *ijarah*. Akad itu berpatokan pada beberapa karakteristik sebagaimana yang telah penulis jabarkan sebelumnya mengenai spesifikasi SR-010.

Beberapa penggunaan istilah 'keuntungan' menurut kaca mata ekonomi Islam (keuangan syariah) yaitu:

a. Upah (*Ujrah*) dalam konsep Islam adalah upah (*fee*) atas manfaat jasa atau manfaat barang yang di sewa dengan memperhatikan nilai keadilan dan kelayakan.
b. Bagi Hasil (*Mudharabah*) adalah penanaman dana dari pemilik kepada pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu dengan pembagian menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan kesepakatan sebelumnya, singkatnya bagi hasil yaitu besarnya rasio bagi hasil berdasarkan jumlah keuntungan yang diperoleh.

---

350 Toha Andiko, *Ilmu Qawaid Fiqhiyyah Panduan Praktis dalam Merespon Problematika Hukum Islam Kontemporer,* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 85

351 Eri Hariyanto, *Penggunaan Akad Ijarah dalam Sukuk Negara*, Selaku Pegawai Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Resiko Kementrian Keuangan RI

c. *Margin* pada dasarnya laba atau keuntungan dengan besaran yang relatif (bisa banyak bisa sedikit), namun tidak tertutup kemungkinannya sama besar 'tetap/pasti/*fixed*'.
d. *Imbalan* pada SBSN adalah pembayaran yang dapat berupa sewa, bagi hasil atau margin, atau bentuk pembayaran lainnya sesuai dengan akad penerbitan SBSN, yang diberikan kepada pemegang SBSN sampai berakhirnya periode SBSN.

Sebagai bentuk imbalan atas investasi Sukuk Negara Ritel SR-010 nampaknya harus lebih hati-hati dalam penggunaan peristilahan ataupun penamaan dalam suatu produk, dikhawatirkan masyarakat yang belum mengetahui secara mendalam menyamakan Sukuk Negara Ritel sebagai Obligasi Ritel Indonesia.

Dalam Islam syarat pemberian imbalan maupun upah yaitu (a) sesuatu yang berharga (b) hendaknya upah tersebut harta yang bernilai dan diketahui, menurut Abu Hanifah diharuskan mengetahui tempat pelunasan upah jika itu termasuk barang yang perlu dibawa, (c) upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'qud alaih* atau objek akad.

Secara rukun dan syarat yang berkaitan dengan bentuk imbalan ataupun *ujrah* pada produk Sukuk Negara Ritel SR-010 terpenuhi. Namun pada penggunaan istilah dalam penyebutan 'kupon' tidak cocok untuk produk Sukuk Negara Ritel, terlebih pemahaman masyarakat terutama investor terhadap sukuk masih memiliki kecenderungan berorientasi pada keuntungan (*return*) yang ditawarkan, sehingga yang terjadi ialah pembanding-bandingan dengan keuntungan yang ditawarkan obligasi pada umumnya. Hal tersebut sesuai dengan Q.S Al-Baqarah: 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لاَ يَقُومُونَ إِلاَّ كَمَا يَقُومُ الَّذِى يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُواْ إِنَّمَا الْبَيْع مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَن جَاءهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللهِ وَمَنْ عَادَ فَأُوْلَـئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

"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. Orang-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 kembali* (*mengambil riba*), *maka orang itu*

adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya." (*Q.S Al-Baqarah: 275*).[352]

Jadi dengan ditegaskannya ayat tersebut, jelaslah bahwasannya menyamakan produk berstandar syariah dengan yang belum syariah adalah dilarang, karena keduanya memiliki titik temu (perbedaan).

Mengenai konsentrasi pada agen penjualan atas Sukuk Negara Ritel SR-010, masih di dominasi perbankan konvensional dikarenakan dari faktor *profitabilitas* yang cukup luas menjadikan perbankan konvensional masih lebih unggul. Hal ini menegaskan kurangnya partisipasi dan kontribusi lembaga keuangan syariah di sektor moneter. Selain itu memang Bank Indonesia telah menetapkan besaran penjualan atas Sukuk SR-010 disesuaikan dengan keadaan perbankan ataupun dipukul rata.[353]

Pada pemaparan sebelumnya penulis telah menyebutkan tiga metode yang digunakan sebagai cara perhitungan hasil investasi SR-010. Setelah mengamati secara mendalam, ketentuan perhitungan tersebut ternyata masih dalam bentuk laba kotor artinya belum dikurangkan dengan pajak sebesar 15% saat kupon diberikan kepada investor kemudian tingkat kupon dalam perhitungan sebesar 5,90 % masih asumsi, tidak sama dengan presentasi pemberian upon yang sebenarnya yaitu SR-010 sebesar 5,90%. Dalam brosur juga penyebutan imbalan disandingkan dengan kupon. Hal ini ada 2 (dua) indikasi, yaitu (a) agar lebih mudah saat memasarkan produk akhirnya dari sisi istilah disejajarkan (b) adanya ketidaktahuan sisi imbalan dalam *ijarah* dan sisi imbalan dalam kupon.

Perhitungan berdasarkan *hold maturity* (tidak dijual sampai batas akhir atau jatuh tempo) dihitung seperti biasa hanya dikurangi dengan pajak sebesar 15%. Berbeda dengan ketika Sukuk Negara Ritel diperjualkan di Pasar Sekunder. Undang- Undang SBSN Nomor 19 Tahun 2008 mengartikan Pasar Sekunder adalah kegiatan perdagangan SBSN yang telah dijual di Pasar Perdana baik di dalam maupun di luar negeri, maknanya ketika Sukuk Negara Ritel SR-010 (kepemilikan selama 1 tahun + 3 hari) maka pendapatan selama 3(tiga) hari tadi di tambah dengan imbalan tiap bulan (imbalan kena pajak) dikalikan selama 12 (dua belas) bulan atau satu tahun. Berbeda halnya dengan harga premium dan harga diskon. Ketika harga diskon investor mengalami kerugian saat menjual di Pasar Sekunder (*capital loss*) sedangkan harga premium yaitu investor saat melakukan penjualan Sukuk Negara Ritel mengalami keuntungan (*capital gain*).[354]

Jadi bentuk investasi Sukuk Negara Ritel SR-010 *akad ijarah* ini, penerimaan imbalan yang diberikan cenderung tetap (*fixed rate*) sejak diterbitkan hingga jatuh tempo. Seperti yang sudah penulis paparkan pula dalam pembahasannya

[352] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2006), hlm. 47

[353] Wawancara dengan Pjs Salles Head di kantor Bank BNI Syariah Cabang Padang, pada tanggal 11 Januari 2019

[354] Oni Sahroni,selaku Dewan Pengawas Syariah Bank Muamalat, BNI Syariah Pusat, wawancara via email Oni.sahroni24@yahoo.com, pada tanggal 24 Juni 2019

sukuk Negara Ritel SR-010 masuk pada produk penerbitan Pemerintah dalam hal ini adalah Kementrian Keuangan dengan suatu jaminan (*indenture*) maupun obligasi yang dijamin aset tertentu (*equipment trust certificates*). Dari sudut imbalan atas investasi Sukuk Negara Ritel SR-010 memang lebih tinggi dibandingkan imbalan deposito dan tabungan dikarenakan perputaran (penyertaan modal atas aset) memiliki kurun waktu yang lebih lama.

F. PENERAPAN SUKUK DEMI KEADILAN DAN KEMASLAHATAN

1. Penerapan Sukuk Pada Bank Konvensional

Selain persoalan konstruksi akad dan mekanisme transaksi, aktivitas usahayang dilakukan oleh emiten juga menjadi persoalan penting. Berdasarkan FatwaDSN-MUI bahwa aktivitas utama (*core business*) emiten merupakan aktivitasusaha yang halal dan tidak bertentangan dengan substansi Fatwa No. 20/DSNMUI/IV/2001 yang menjelaskan berbagai jenis kegiatan usaha yang dilarangkarena bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, antara lain; (1) usaha perjudian dan permainan yang tergolong judi atau perdagangan yang dilarang; (2)usaha lembaga keuangan kovensional (*ribawi*), termasuk perbankan dan asuransikonvensional ,(3) usaha yang memproduksi, mendistribusi, serta memperdagangkan makanan dan minuman haram; dan (4) usaha yang memproduksi, mendistribusi, dan atau menyediakan barang-barang ataupun jasayang merusak moral dan bersifat *mudharat*.[355] Usaha yang halal dan batasan-batasan tersebut akan menentukan kehalalan suatu pendapatan yang akan dibagikan kepada para investor.

Dari hal tersebut di atas, diketahui bahwa aktivitas usaha suatu emiten harus merupakan usaha yang bersih dari unsur non-halal atau haram. Secara umum sesuatu yang dikategorikan haram dapat dibagi menjadi dua; (1) haramberdasarkan zatnya seperti babi, khamar, dan yang sejenisnya, (2) haram karenaproses yang ditempuh untuk mendapatkannya. Dalam masalah haram berdasarkanzatnya mungkin akan lebih mudah dihindari oleh suatu perusahaan emiten dalammelakukan usahanya, namun masalah haram karena suatu proses yang ditempuhnya tentu tidak mudah bagi suatu emiten untuk menghindarinya. Dalam praktiknya lembaga keuangan Islam bukan lembaga independen yang berdiri sendiri dan terlepas sama sekali dengan lembaga keuangan konvensional yang ribawi. Misalnya penggunaan dana investor yang dihimpun oleh emiten belum tentu dapat sepenuhnya terbebas dari unsur *ribawi* atau yang haram. Suatu ilustrasi contoh adalah ketika emiten sukuk itu adalah negara, maka tidak ada jaminan bahwa bagi hasil atau *fee* yang diberikan negara kepada pemegang sukuk 100% sepenuhnya berasal dari usaha negara yang halal, sementara itu pendapatan negara dari unsur pajak telah bercampur dengan pajak-pajak tempat hiburan malam atau pajak penjualan minuman keras ataupun pajak dari unsur non-halal lainnya.

[355] Burhanuddin S. o*p.cit,* hlm. 59-60

Demikian halnya, ketika emiten sukuk tersebut merupakan suatu perusahaan besar yang memiliki beberapa anak perusahaan. Mungkin saja bagi perusahaan induknya untuk menjalankan aktivitas bisnis yang terbebas dari unsur-unsur yang haram, tapi tidak ada jaminan dengan anak perusahaannya yang masih satu manajemen dengan perusahaan induknya bebas dari aktivitas usaha-usaha yang haram. Contoh paling riil dalam masalah ini adalah bank konvensional yang membuka unit syariah. Walaupun bank konvensional tersebut membuka unit syariah namun tidak ada jaminan pemisahan aset yang independen antara bank konvensional dan unit syariahnya. Apabila dalam praktiknya unsur-unsur non-halal atau haram tersebut tidak dapat dihindari sepenuhnya, maka harus ada landasan hukum yang dapat melegitimasi bercampurnya unsur halal dan haram tersebut, sehingga hal tersebut tidak menjadi kesulitan yang berat bagi seorang muslim dalam menjalankan bisnis di zaman modern ini.

Para ulama tidak secara mutlak melarang transaksi yang bercampur antara unsur halal dan haram. Izz al-Din ibn Abd al-Salam menjelaskan apabila yang halal lebih dominan sebagaimana bercampurnya satu dirham yang haram dengan seribu dirham yang halal maka transaksi tetap diperbolehkan. Hal yang semakna juga dijelaskan oleh al-Kasani bahwa segala sesuatu yang tercemar dengan haram, tetapi yang halal tetap mendominasi maka hal itu tidak menjadi persoalan. Ibnu Taimiyah juga menjelaskan bahwa apabila yang halal lebih dominan maka hal tersebut tidak bisa mengharamkan muamalat.[356]

Dalam masalah jual beli *gharar* ulama juga tidak memutlakan keharamannya. Jual beli gharar merupakan suatu bentuk jual beli yang tidak bisaditetapkan atau dipastikan.[357] Ulama fiqih sepakat tentang ketidak-absahan jual beli *gharar*, seperti menjual anak onta yang masih dalam kandungan, ikan di dasar kolam, dan lainnya. Ketidakabasahan ini tidak secara mutlak karena apabila nilai *gharar* itu relatif kecil (*gharar yasir*) oleh ulama Malikiyyah dan Hanabilah tidak dipermasalahkan selama hal itu sudah menjadi kebiasaan masyarakat.[358] Contoh dalam hal ini seperti seorang yang ingin membeli sehelai baju dan konsumen ini meminta kepada penjual diambilakan tiga helai, dengan syarat mana yang disukainya itulah yang dibelinya. Dalam kasus seperti ini sejak semula barang yang dipilih untuk dibeli belum jelas, karena yang dibeli hanya sehelai baju dari tiga contoh yang diminta. Selain terkait dengan barang yang dibeli, masalah ini seperti juga terkait dengan harga atau nilai tukar.[359]

Mazhab Hanafi memberikan batas toleransi dalam masalah manipulasi harga dengan ketentuan 5% untuk barang-barang biasa, 10% untuk binatang yang digunakan untuk tunggangan, dan 20% untuk aset-aset yang bersifat

---

356 *Securities Commission. Resolutions of the Securities Commission Shariah Advisory Council.* (Kuala Lumpur: *Securities Commission*, 2006) *Second Edition*. hlm. 154-155

357 Ala 'Eddin Kharofa. *Transactions in Islamic Law*. (Kuala Lumpur: A.S. Noordeen, 2004) cet.III, hlm. 80

358 Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 85-86

359 Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), cet.II, hlm. 126

tetap.[360] Hal ini yang kemudian membedakan antara riba dan *gharar* dimana riba dilarang baik banyak atau sedikit, sedangkan gharar masih diperbolehkan apabila sedikit atau relatif kecil.[361] Bolehnya transaksi yang bercampur antara unsur yang halal dan haram dengan syarat yang halal lebih dominan serta permasalahan bolehnya jual beli gharar yang relatif kecil dapat menjadi dasar legitimasi bolehnya transaksi modern yang sulit untuk memisahkan antara unsur yang halal dan haram secara mutlak. Hal ini sesuai dengan kaidah:[362]

إذا ضاق الأمر إتسع وإذا إتسع ضاق

"apabila suatu perkara itu menjadi sulit maka hendaklah dimudahkan" dan "apabila suatu perkara menjadi sangat mudah maka hendaklah dipersulit".

Maksud dari kaidah *pertam*a, bahwa apabila terdapat perkara yang menjadikan suatu perbuatan atau masalah menjadi sulit maka diharuskan untuk mendatangkan kemudahan dan melonggarkan kesulitan tersebut. Hal ini dapat membolehkan sesuatu yang tidak diperbolehkan. Sedangkan maksud dari kaidah *kedua,* bahwa apabila kesulitan yang dapat membolehkan sesuatu yang dilarang sudah hilang atau tidak ada lagi, maka perkara tersebut kembali kepada hukum asalnya.[363]

Aplikasi kaidah ini dalam konteks dewasa ini dapat menjadi dasar yang membolehkan bercampurnya unsur halal dan haram dalam transaksi modern selama unsur yang haram ini sangat sulit untuk dihindari, namun apabila unsur yang haram tersebut suatu saat sudah tidak menjadi sulit lagi maka yang haram tersebut wajib untuk dihindari. Kebolehan melakukan sesuatu yang dilarang atau diharamkan dalam keadaan sulit juga harus dilakukan seminimal mungkin hanya sekedar untuk menghilangkan kesulitan tersebut sesuai dengan kaidah:[364]

ما ابيح للضرورة يقدر بقدرها

"sesuatu yang dibolehkan ketika darurat hanya sebatas ukuran dari kedaruratannya".

Kaidah ini memberikan batasan ketika hal yang diharamkan tersebut diperbolehkan dalam keadaan sulit, hal itu tidak menjadikannya boleh dilakukan melebihi batas kedaruratannya.

---

360 *Securities Commission. Op.cit*, hlm. 163
361 Rafiq Yunus al-Mishri, *Al-Jami' fi Ushul al-Riba.* (Beirut: Dar al-Qalam, 2001), hlm. 39
362 *Ibid*
363 Shalih ibn Ghanim al-Sadlan. *op,cit*. hlm. 266
364 *Ibid,* hlm. 272

2. Penerapan Sukuk sebagai Suatu Kemashlahatan

Sekarang ini *sukuk* dianggap sebagai instrumen keuangan Islami yangmenjadi alternatif dari *obligas*i yang mengandung unsur riba. Jika *obligas*i darisegi fungsinya menjadi suatu kebutuhan karena urgensinya bagi suatu perusahaanatau institusi yang memerlukan dana atau pembiayaan, maka demikian juga halnya dengan *sukuk*. Dengan demikian *sukuk* merupakan suatu yang sifatnya kemashlahatan. Kemashlahatan *sukuk* tersebut harus dilihat dari segi *maqashid al-syari'ah* (tujuan-tujuan hukum). Syatibi merumuskan tiga hal pokok dalam *maqashid alsyari'ah* tersebut,[365] yakni *dharuriyyat* (kebutuhan pokok/*primer*),*hajiyyat* (kebutuhan biasa/*sekunder*), dan *tahsiniyyat* (kebutuhan penyempurna/*tertier*).[366] Tujuan dari ketiga hal pokok tersebut adalah untuk memastikan tujuan utama yang berupa kemashlahatan umum kaum muslimin, baik di dunia maupun di akhirat, terwujud dengan cara yang terbaik.[367]*Dharuriyyat* yakni sesuatu yang harus ada untuk menjaga lima hal pokok yakni, *hifzh al-din* (menjaga agama), *hifzh al-nafs* (menjaga jiwa), *hifzh al-'aql* (menjaga akal), *hifzh al-nasl* (menjaga keturunan, dan *hifzh al-mal* (menjaga harta). *Hajiyyat* yakni sesuatu hal yang tidak mengharuskan terpenuhinya lima hal pokok, namun menjadi kesulitan apabila hal tersebut tidak terpenuhi, maka diperintah untuk memenuhi ketentuannya karena adanya kebutuhan manusia untuk menghilangkan kesulitan tersebut. *Tahsiniyyat* yakni hal yang apabila tidak dilaksanakan tidak akan menyebabkan kesulitan apapun, namun hal tersebut hanya sebagai upaya memelihara prinsip untuk melakukan hal yang baik dan menjauhi hal yang kurang baik, yang disertai dengan kemuliaan akhlak dan kebaikan prilaku atau kebiasaan.[368]

Sukuk sebagai instrumen keuangan alternatif telah menjadi suatu kemashlahatan yang bersifat *dharuriyyat jika* ditinjau dari dua segi sebagai berikut:

1. *Sukuk* sebagai instrumen keuangan memiliki fungsi yang sangat penting dalam upaya suatu perusahaan atau institusi yang kekurangan dana untuk melakukan kegiatan usahanya dengan cara menerbitkan *sukuk* untuk menutupi kekurangan dana tersebut. Apalagi hal ini jika dilihat dari konteks negara. Kebutuhan akan modal untuk melakukan pembiayaan dalam suatu kegiatan usaha dewasa ini telah menjadi suatu kebutuhan mengingat tidak semua perusahaan bisa memenuhi kebutuhan akan modal tersebut untuk melakukan ekspansi bisnisnya.

---

365 Abu Ishaq al-Syatibi, *al-muwafaqat fi ushul al-syari'ah*, tahqiq Syekh Abduulah Darraz, Beirut-libanon, Daar al-ma'rifah, 1997, juz I, hlm. 131

366 Muhammad Khalid Masud, *Islamic Legal Philosopy;A Study of Abu Ishaq Al-Shatibi*ā *Life and Though*, (Islamabad: Islamic Research Institute, 1984) hlm. 226

367 Wael B. Hallaq, *Sejarah Teori Hukum Islam; Pengantar untuk Usul Fiqh Mazhab Suni* (penerjemah: E. Kusnadiningrat & Abdul Haris bin Wahid), (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2001), cet. II hlm. 247-248

368 Muhammad Sa'id Ramadhan al-Buthi, *Dhawabith al-Mashlahah fi al-Syari'ah al- Islamiyyah*. (Damaskus: Mu'assasah al-Risalah, 1973), edisi. II hal 110-111

Baik dalam konteks *sukuk* yang diterbitkan oleh negara ataupun korporasi yang melakukan kegiatan usahanya pada negara tertentu, akan berdampak terhadap upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat negara tersebut.

2. *Sukuk* sebagai kebutuhan terhadap instrumen keuangan yang berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah menjadi alternative bagi *obligasi* yang berunsur riba. Jika *obligasi* telah menjadi kebutuhan dalam upaya memenuhi kebutuhan akan modal yang sulit dihindari oleh sebagian pelaku usaha, maka sudah seharusnyalah *sukuk* menjadi alternatif lain dari *obligasi* tersebut sehingga menjadi instrument keuangan yang halal bagi pelaku usaha muslim karena pelaku usaha muslim pun sulit untuk menghindar dari upaya pemenuhan kebutuhan akan modal ketika terjadi kekurangan modal dalam melakukan kegiatan usaha.

Selain itu, etika konstruksi *sukuk* terhadap aspek pencapaian tujuan hukum (*maqashid al-syari'ah*) yang bermuara pada menghindari kemafsadatan dan mencapai kemashlahatan harus selalu menjadi pertimbangan yang melandasi dibe*ntuknya suatu hukum. Rambu-rambu larangan atau batasan-batasan* sukuk sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya setidaknya sudah dapat mencapai empat dari lima tujuan syariah dalam perkara yang *daruriyat* yakni *hifz al-din* (memelihara agama) dengan mentaati untuk tidak melakukan larangan-larangan tersebut, *hifz al-nafs* (memelihara jiwa) dan *hifz al-'aql* (memelihara akal) dengan tidak mengkonsumsi barang yang diharamkan dan merusak baik untuk kesehatan jiwa maupun akal seperti minum-minuman keras dan makanan yang mengandung zat-zat yang berbahaya, serta *hifz al-mal* (memelihara harta) dengan tidak melakukan transaksi atau kegiatan yang bersifat *gharar, maysir, tadlis*, riba, dan maksiat sehingga harta yang diperoleh adalah harta yang halal lagi mengandung kebaikan.

Legitimasi Sukuk juga dapat ditinjau dari segi penerapan kaidah-kaidahfiqh (*qawa'id al-fiqhiyyah*). Setidaknya ada empat kaidah yang bisa digunakanuntuk meligitimasi sukuk sebagai berikut:

1. الأَصْلُ فِيْلَأشْيَا الإِبَاحَةُ الاَّ أَنْ يَدُ لَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

"Pada dasarnya, segala sesuatu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".[369]

Makna dari kaidah ini adalah bahwa segala sesuatu yang ada di bumi dibolehkan untuk manusia yang mencakupi makanan, minuman, permasalahan transaksi dan lain sebagainya selama hal tersebut dapat memberikan manfaat dan tidak mengandung mudharat. Hal tersebut

[369] Jalal al-Din Abd al-Rahman ibn Abi Bakr al-Suyuthi, *Al-Asybāh wa al-Nazhāir fi Qawāid wa Furu' Fiqh al-Syāfi'iyyah*, (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2007) cet.III, hlm. 132

tidaklah dilarang selama tidak ada nash yang melarangnya.[370] Kaidah ini mencakupi permasalahan akad-akad dan muamalat dizaman modern selama *akad* dan *muamalat* tersebut tidak mengandung unsur riba, kebohongan, mudharat, dan ketidakpastian.[371] Sukuk merupakan suatu bentuk muamalat yang ada di zaman modern ini. Berdasarkan kaidah ini sukuk diperbolehkan selama tidak mengandung unsur riba, kebohongan, mudharat, dan ketidakpastian.

2. المشَقّةُ تَجْلِبُ التّيْسِيْر *"Kesulitan dapat menarik kemudahan"*[372]. *Sukuk* sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya sangat dibutuhkan oleh perusahaan atau instansi dalam upaya memenuhi kebutuhan akan modal mengingat tidak semua perusahaan atau instansi tersebut dapat memenuhi kebutuhan modal tersebut. Tanpa usaha menerbitkan sukuk, perusahaan atau instansi tersebut mungkin akan kesulitan untuk memenuhi kebutuhan modalnya, sehingga *sukuk* diperbolehkan karena akan memudahkan pemenuhan akan modal selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.
3. الحاجة تنزل منزلة الضرورة *"Keperluan dapat menduduki posisi darurat"*.[373]Jika *sukuk* telah menjadi suatu kebutuhan yang sebagaimana yang telah dijelaskan, dengan demikian *sukuk* dapat menduduki posisi darurat sehingga dibolehkan selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.
4. اَلْمَعْرُوْفُ بَيْنَ التُّجَّارِ كَا لْمَشْرُوْطِ بَيْنَهُمْ *"Suatu yang menjadi kebiasaan di antara orang yang melakukan transaksi maka menjadi syarat di antara mereka"*.[374]

Sukuk sebagai suatu bentuk transaksi modern tentu tidak terlepas dari pengaruh perkembangan transaksi modern tersebut. Selama bentuk transaksi modern tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, maka hal tersebut diperbolehkan.

Berdasarkan beberapa landasan hukum tersebut di atas, jual beli sukuk itu hukumnya boleh dengan syarat kegiatan perusahaan baik investasi tidak bertentangan dengan syariah. Dan Bank Muamalat Cabang Padang, BNI Syariah Cabang Padang, dan BRI Syariah Cabang Padang berkedudukan sebagai perantara yang telah ditunjuk oleh Pemerintah dalam menjualkan Sukuk Negara Ritel.

Dalam standar syariah AAOIFI dijelaskan bahwa sukuk yang diterbitkan tersebut memiliki *underlying asset* (barang atau manfaat). Jika asset dapat

---

370 Shalih ibn Ghanim, *Al-Sadlan. Al-Qawāid al-Fiqhiyyah al-Kubra wa mā Tafarra' anh*ā (Riyadh: Dar Balnasiyyah, 1417 H), hlm. 128

371 *Ibid*, hlm. 134-135

372 Jalal al-Din Abd al-Rahman bin Abi Bakr al-Suyuthi, *Op.cit.* hlm. 157

373 *Ibid,* hlm. 190

374 Shalih ibn Ghanim al-Sadlan. *op.cit.* hlm. 460

diperjualbelikan, maka begitu pula dengan sukuk selama usaha yang akan dijalankan tidak melanggar syariah dan barang maupun jasa tersebut halal.

Ibnu Quddamah menjelaskan:

وإن اشترى أحد الشريكين حصة شريكه منه جاز لأنه يشترى ملك غيره

Artinya: *"jika salah seorang dari dua orang berserikat membeli porsi mitra serikatnya, hukumnya boleh, karena ia membeli milik pihak lain".*[375]

Setiap barang atau komoditas yang diperjualbelikan harus sesuatu yang bernilai (*mal mutaqawwam*) menurut tradisi pasar dan perundang-undangan yang berlaku. Begitu pula dengan sukuk, sebagai surat berharga harus menjadi bukti kepemilikan atas aset tertentu yang halal sehingga bisa dimiliki dan diperjual belikan.

[375] Ibnu Quddamah, *Al-Mughni* ,(Beirut: Dar al-Kutub, t.th.), Juz V, hlm. 173

BAB V
PENUTUP

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang *akad ijarah sale and leased back,* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang *ijarah asset to be leased*. Akad yang pertama digunakan dalam produk SR-001 hingga SR-003 sedangkan SR-004 sampai SR-010 menggunakan jenis akad kedua, berdasarkan kedua Fatwa tersebut, jual beli sukuk hukumnya boleh dengan syarat kegiatan perusahaan tidak bertentangan dengan prinsip syariah, dan sukuk yang diterbitkan tersebut memiliki *underlying asset* (barang atau manfaat) serta barang maupun jasa tersebut halal.

Hasil analisis implementasi penjualan Sukuk Ritel pada Bank Muamalat Tbk Cabang Indonesia Tbk Cabang Padang, BNI Syariah Cabang Padang, dan BRI Syariah Cabang Padang, telah sesuai dengan aturan yang berlaku, yakni berdasarkan undang-undang yang tertuang dalam Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel khususnya dalam peraturan mengenai mekanisme penjualan.

Penerapan sukuk yang ada apabila ditinjau dari aspek kepatuhan untuk menerapkan prinsip syariah menimbulkan beberapa persoalan yang meliputi:

a. Perdagangan *sukuk* di pasar sekunder yang belum berakhir masa jatuh temponya dipandang sebagai bentuk jual beli utang yang diharamkan oleh mayoritas ulama. Sementara itu perdagangan *sukuk* di pasar sekunder menjadi urgen karena adanya kepentingan *likuiditas*. Sebagai solusi dari masalah ini, *sukuk* boleh diperdagangkan dengan harga sesuai dengan nominal *sukuk* yang tertulis pada sertifikat *sukuk* tersebut. Selain kepentingan *likuiditas*, jual beli dilakukan juga untuk mengalihkan hak kepemilikan suatu aset yang direpresentasikan oleh sertifikat *sukuk* dan secara otomatis juga mengalihkan hak-hak atas pendapatan dari aset tersebut.
b. Pada dasarnya semua aktivitas usaha yang dilakukan oleh seorang muslim harus terbebas dari unsur-unsur yang haram sebagai suatu bentuk ketaatan terhadap prinsip-prinsip syariah. Dalam kenyataannya keharusan untuk memenuhi prinsip-prinsip syariah dalam aktivitas usaha dengan mengeleminasi sepenuhnya unsur-unsur non-halal atau haram akan menimbulkan kesulitan dalam usaha pengembangan instrumen keuangan atau bisnis Islam dewasa ini termasuk *sukuk*. Oleh karenanya diperlukan dasar *legitimasi* yang

membolehkan bercampurnya unsur-unsur yang halal dan haram dalam melakukan aktivitas usaha.

Berdasarkan kesimpulan di atas, perlu kiranya dipertimbangkan saran-saran sebagai berikut:

1. Tidak memaksakan aplikasi akad yang terlalu jelas upaya hilah hukumnya sebagaimana yang terdapat pada *Sukuk Ijarah* yang dikonstruksi dengan *akad ijarah muntahiya bi al-tamlik* sehingga berpeluang membuka pintu masuknya riba.
2. Merekonstruksi *SukukIjarah* yang telah diterbitkan berdasarkan *akadijarah muntahiya bi al-tamlik* dengan *akad* yang lebih sesuai dengan aspek hukum muamalat seperti akad *mudharabah*.
3. Mengembangkan jenis *sukuk* dengan *skim akad* yang lain seperti *musyarakah, murabahah, salam,* dan *istishna'* karena kebanyakan *sukuk* yang diterbitkan dewasa ini khususnya di Indonesia hanya menggunakan *skim mudharabah* dan *ijarah*.
4. Membuat regulasi perdagangan *sukuk* di pasar sekunder secara khusus, baik melalui fatwa DSN-MUI ataupun peraturan Bapepam-LK yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah disertai batasan-batasannya dengan tetap memperhatikan aspek kepantingan likuiditas.

   Permasalahan utama dalam pengembangan sukuk terletak pada (1) ketidakjelasan pajak (regulasi); (2) minimnya sumber daya manusia profesional (pelaku pasar); (3) minim pemahaman pelaku modal (pelaku pasar). Solusi yang ditawarkan terhadap permasalahan tersebut anatar lain melalui revisi aturan pajak atau penghapusan pajak ganda dan penerbitan sukuk negara dapat diimplementasikan secepatnya dan merupakan solusi jangka pendek. Sementara sosialisasi edukasi dan penyediaan sumber daya yang profesional merupakan solusi jangka panjang yang harus dilakukan secara simultan. Hal ini sejalan dengan kebijakan pemerintah dalam mengembangkan ekonomi syariah di Indonesia secara umum, yaitu *bottom up approach.* Membangun basis fundamental yang kuat di masyarakat, kemudian membuat regulasi dan kebijakan-kebijakan yang dianggap perlu untuk mengakomodasi pasar secara bertahap.
5. Peningkatan inovasi dan kualitas produk *sukuk.* Hal ini sangat penting agar struktur *sukuk* yang ada dapat menarik minat investor, sekaligus dapat menggerakkan sektor riil. Untuk itu dibutuhkan peningkatan kualitas SDM yang ada. SDM tersebut diharapkan memiliki kapasitas dalam melakukan *sukuk structuring,* dan memiliki cara berpikir yang berbeda. Maksudnya, mindset tentang sukuk harus berbeda dengan mindset tentang *obligasi* konvensional (Surat Utang Negara konvensional).

DAFTAR PUSTAKA

'Abd.Salam, Muhammad 'Izzudin 'Abd. AI-'Aziz bin, *Qawa'id al-Ahkam fi Mashalih al-Anam,* Bairut: Dar al-Kitab al-illmiyah, 1999, Juz. I

A. Michael, Miles, Mattew B. And Huberman, *Qualitatif Data analysis: A. Sourcebook of New Methods,* London: Sage Publications1984

AAOIFI (*Acounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*) adalah Lembaga nirlaba internasional yang bertujuan menyusun dan menyiapkan standarisasi di bidang keuangan syariah.

Abidin, Ibn al-Raddul Muchtar,.htpp://suherilbs.wordpress.com/fikih, diakses pada 18 November 2018

Abubakar, Lastuti & Tri handayani, *Kesiapan Infrastruktur Hukum Dalam Penerbitan Sukuk* (*surat berharga syariah*) *sebagai Instrument Pembiayaan dan Investasi untuk Mendorong Pertumbuhan Pasar Modal Syariah Indonesia*, h. 1, dalam Jurisprudence, Vol. 7 No. 1 Juni 2017

Al-Aini, Badr al-Din Abi Muhammad, *Umdah al-Qori*: *Syarh sahih al-Bukhari*, Beirut: Dar al-Fikr, t.t, jilid 6

Al-Amine, Muhammad Al-Bashir Muhammad. *Sukā Market: Innovations and Challenges*. http://www.irti.org/irj/go/km/docs/documents/IDBDevelopmentsdiakses pada 12 Oktober 2018

Al-Assal, Ahmad Muhammad dkk, *Al-Nazha'ir al-Iqtishādi fā al-Islān; Mabādiuhu wa Ahdāfuhu*. al-Qahirah: Maktabah Wahbah, 2000

Al-Buhuti, Muhammad Ibn Yunus Ibn Idris, *Kasysyāf al-Qinān an Matn al-Iqnā* Beirut: Dar al-Fikr, 1982

Al-Ghazali, Abi Hamid Muhammad ibn Muhammad, *al-Mustashfa min 'llmi al-Ushul,* Beirut: Dar al-Fikr, t.t, jilid 2

Al-Hasan, Ali ibn Muhammad Ibn Habib al-Mawardi Abu, *al-Hawi al-Kabir*. Beirut: Dar al-Fikr, 1994, jilid 9

Al-Jurjani, Ali ibn Muhammad al-Syarif, *Kitab al-Ta'rifat,* Beirut: Maktabah Libnan, 1990

Al-Kasani, Ala'u al-Din Abi Bakr Ibn Mas'ud, *Badāi ' al-Shanāi' fā Tartāb al-Syarāi*, Kairo: Dar al-Hadis, 2005, jilid 8

Al-Maraghi, Ahmad Musthafa, *Tafsā al-Maraghi*, Beirut: Dū al-Fikr, t.t, jilid 2

Al-Qurtubi, Abu Abdillah Muhammad ibn Ahmad, *al-Jāmi' li Ahkān al- Quran,* Kairo: Dar al-Kitab al-Mishriyah, 1964M/1384H, jilid 6

_____, *Tafsir Al Qurthubi,* Jakarta: Pustaka Azzam, 2009

Al-Sadlan, Shalih Ibn Ghanim, *Al-Qawāid al-Fiqhiyyah al-Kubra wa mā Tafarra' anhā* Riyadh: Dar Balnasiyyah, t.t

Al-Salam, Muhammad 'Izzudin 'Abd. AI-'Aziz ibn Abd, *Qawa'id al-Ahkam fi Mashalih al-Anam,* Beirut: Dar al-Kutub al-illmiyah, 1999, jilid 1

Al-Suyuthi, Jalal al-Din Abd al-Rahman Ibn Abi Bakr, *Al-Asybāu wa al-Nazhāir fi Qawāid wa Furu' Fiqh al-Syāfi'iyyah,* Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2007, cet III

Al-Syabi, Muhammad Ustman, *al-Mu'ānalāt al-maliyyah al-Mu'āshirah fāal-Fiqh al- Islānā,* Yordania: Dar al-Nafa'is, t.t

Al-Syarbaini, Syamsu al-Din Muhammad Ibn Muhammad al-Khatib, *Mughnā al-Muhtāj ila Ma'rifah al-Ma'āni Alfāzhi al-Minhāj,* Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 2006

Al-Syaukani, Muhammad Ibn 'Ali Ibn Muhammad, *Fath al-Qadār,* Beirut: Dūr al-Kutub al-Ilmiyyah, 2003

Al-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islam wa Adillatuh*, Damaskus: Dâr al-Fikr al-Mu'âshir, 2004, jilid 4

_____, Wahbah, *Al-Mu'ānalāt al-maliyyah al-Mu'āshirah,* Damaskus: Dar al-Fikr, 2007

Ansori, *Pengungkapan Shariah compliance dan Kepatuhan Bank syariah terhadap Prinsip Syari'ah,* dalam Jurnal Dinamika Akuntasi, Vol.3, Nomor. 2, Maret, 2001, di akses 26 Desember 2017

Antonio, Muhammad Syafei, Bank *Syariah Bagi Banker Dan Praktisi Keuangan*, Jakarta: Tazkia Institute, 1999

Arifin, Zainal, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Tangerang: Aztera Publisher, 2009

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Aneka Cipta, 2006

Askar, S., *Kamus Arab-Indonesia al-Azhar*, Jakarta Selatan: Senayan Publishing t.t

As-Sayyid Sabiq, Muhammad, *Fiqh Sunnah*, Penerjemah Nor Hasanuddin & Aisyah Saipudin, Kuala Lumpur: Al-Hidayah Publications, 2009, jilid 6

Asy- Syaukani, Muhammad bin 'Ali bin Muhammad, *Fath al-Qadār,* Beirut: Dūr al-Kutub al-Ilmiyyah, 2003

Badrulzaman, dan Miriam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun, Bandung: Citra Adtya Bakti, 2001

Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 Tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum*, Tanggal 12 Januari 2011

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa DSN-MUI dalam: Pembiayaan Ijarah,* Jakarta: Dewan Syariah-Bank Indonesia

Direktorat Pasar Modal Syariah -Otoritas Jasa Keuangan, Roadmap Pasar Modal Syariah, 2015-2019, OJK, Jakarta, 2015

Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Statistik Perbankan Syariah-Otoritas Jasa Keuangan. www.ojk.go.id/dl.phpi=193,* 2013 diakses tanggal 23 Desember 2017

El Junusi, Rahman, *Implementasi Syari'ah Governance Serta Implikasinya, Terhadap Reputasi Dan Kepercayaan Bank syariah*. Conference Procedings:Annual International Conference On Islamic Studies XII, 1833

Faraj, Abd al-Râziq Hasan, *Nazhariyyah al-'Aqd al-Mauqûf fi al-Fiqh al-Islâmiy*, Kairo: Dâr al-Nahdhah al-'Arabiyyah, 1969

Friedman, Milton ,*Capitalisme and Freedom*,, Chicago: The University of Chicago Press, 1962.

Hallaq, Wael B, *Sejarah Teori Hukum Islam; Pengantar untuk Usul Fiqh Mazhab Suni*, penerjemah: E. Kusnadiningrat & Abdul Haris Ibn Wahid, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001

Hamzah, Yaksan, dan Hamzah Hafid, *Etika Bisnis Islam*, Makassar: Kretakupa Print, 2014, cet 1

Hariyanto, Eri, *Reputasi Sukuk Global Indonesia*, pegawai Ditjen Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan RI, www.kemenkeu.go.id, diakses pada 24 Desember 2018 WIB

Huda, Nurul dkk, Ekonomi *Pembangunan Islam*, Jakarta, Prenada Media Group, 2015

_____, Nurul dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi Pada Pasar Modal Syariah*, Jakarta; Kencana, 2008

Hulwati, *Investasi Sukuk: Perspektif Ekonomi Syari'ah*, dalam JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam),Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni 2017

Ismal, Rifki dan Khairunnisa Musari, *Menggagas Sukuk Sebagai Instrument Fisikal dan Moneter*, Bisnis Indonesia, 1 April 2009

Ismal, Rifki dan Khairunnisa Musari, *Sukuk Menjawab Resesi*, Jurnal Ekonomia-Republika. 19 Maret 2009

Jalaluddin, Abu Zaid Abdul Azhim, *Fiqh Riba*, Bayrût: Muassasah al-Risâlah, 2004

Kan, Shirley, *International Lease Accounting and Tax Consequences: The Hong Kong Perspective,* International Journal of Economics and Finance Vol. 2, No. 4; November 2010

Karim, Adiwarman, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011

Khadduri, Majid, *The Islamic Conception of Justice*London and Baltimore, 1984

Kholis, Nur, Sukuk Instrumen Investasi Yang Halal Dan Menjanjikan,http://nurkholis77.staff.uii.ac.id/sukuk-instrumen-investasi-yang-halal-danmenjanjikan/diakses 20 Desember 2018

Ma'luf, Louis, *al-Munjid fi al-Lughah wa al-A'lâm*, Beirut: Dâr al-Masyriq, 1986

Marlina, Ropi, *Pengaruh Kepuasan Nasabah dan Shariah Compliance Terhadap Loyalitas Nasabah di BNI Syari'ah Cab. Kota Bandung,* Jurnal: STIE Dr. Khez Muttaqien Purwakarta, vol 3, No 1, Februari 2016

Marshall, Catherine and Gretchen B. Rossman, *Designing Qualitative Research*, New Delhi: Sage Publication, 1995

Masud, Muhammad Khalid, *Islamic Legal Philosopy;A Study of Abu Ishaq Al-Shatibis' Life and Thought,* Islamabad: Islamic Research Institute, 1984

Mawarni, Putri Aries, *Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara,* Privat Law, Vol. 3 No 2 Juli-Desember 2015

Miles, Mattew B. dan A. Michael Huberman,. *Qualitatif Data analysis: A. Sourcebook of New Methods,* London: Sage Publications 1984

Moleong, Lezy J, *Metode Penelitian Kualitatif,* Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2011

Muhammad, *Aspek Hukum Dalam Muamalat*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007

Nadjib, Mochammad. "*Landasan Filosofi Investasi Dalam Islam*" Jakarta: Kreasi Wacana, 2008

Nashrullah, Muhammad, *Akad-Akad Fiqh Pada Pasar Modal Syariah dan Aplikasinya, dalam Muamalah*, Jurnal Ekonomi Syariah, Vol 4, No 1, Januari 2007

Nasrun, Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007

Nyazee,Imran Ahsan Khan,*The concept of ribā and Islamic Banking*, Islamabad: Niazi Publishing House, 1995

Nurhisam, Luqman *Kepatuhan Syariah* (*Sharia Compliance*) *dalam Industri Keuangan Syariah*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, No 1, Vol. 23 Januari 2016

Nurul Huda dkk, *Ekonomi Pembangunan Islam*, Jakarta, Prenada Media Group, 2015

_____ dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi Pada Pasar Modal Syariah*, Jakarta; Kencana, 2008.

Putri Aries, Mawarni *Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara,* Privat Law Vol. III No 2 Juli-Desember 2015

Qal'aji, Muhammad Rawwas dan Hamid Sadiq Qunaibi, *Mu'jam Lughat al-Fuqaha*, Beirut: Dar Al-Nafa'is, 1988

_____, Muhammad Rawwas, *Urusan Kewangan Semasa Menurut Perspektif Syariah Islam*, penerjemah Basri Ibn Ibrahim al-Hasani al-Azhari, Selangor: Al-Hidayah Publication, 2009

Qudamah, Ibn *Al-Mughnā* Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, t.t

Rizali, Muhammad, "*Konstruksi Hukum Sukuk Berdasarkan Fiqih Muamalah*", Yogyakarta: Perpustakaan UII, 2010

Rusyd, Muhammad Ibn Ahmad Ibn, *Bidâyah al-Mujtahid,* Beirut: 'Alam al-Kutub, t.t

Saputra, Hijrah, *et. al.* (ed.), *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah, Dewan Syariah Nasional MUI,* Jakarta: Erlangga, 2014

Sarwat, Ahmad, "*Bolehkah Kita Bertransaksi Dengan Cara Lelang*", dalam http://rumahfikih.com. diakses pada 15 Januari 2019

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif-Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2014
Suheri, *Syariah Knowledge*, *Bay al- wafa'*, htpp://suherilbs.wordpress.com/fikih, diakses pada 17 November 2018
Sutedi, Adrian, *Perbakan Syari'ah, Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009
Suryani, *Keadilan Ekonomi dalam Perspektif Ekonomi Syariah: Sebuah Tinjauan Teori,* Jurnal Maksimum, Vol 2, No 1 Tahun 2011.
Tanya Jawab Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara): Instrumen Keuangan Berbasis Syariah, Jakarta, Juni 2010, https://docplayer.info/30214753-Tanya-jawab-surat-berharga-syariah-negara-sukuk-negara-tanya-jawab-surat-berharga-syariah-negara-sukuk-negara.html, diakses 18 November 2018
Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1996, edisi Kedua
Udovitch, *Partnership and Profit in Medieval Islam*. New Jersey: Pricenton University Press, 1970
Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Dirjen Badilag MA-RI, Jakarta: 2010
Wardayati, Siti Maria, *Implikasi Shariah Governance Terhadap Reputasi dan Kepercayaan Bank syariah,* dalam Jurnal UIN Walisongo Vol. 19 No. 1 Mei 2011
Widjaja, Z A.Wangsa, *Pembiayaan Bank Syariah,* Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, t.t
Zarqa', Mustafa Ahmad, *al-Madkhal ila al-Fiqh al-'Amm*, Beirut: Dar al-Tsamiyyah, 2004

BIODATA PENULIS

Nurlen Afriza di lahirkan di Desa Batang Limpaung, Muaralabuh, Kabupaten Solok Selatan, Provinsi Sumatera Barat pada tanggal 15 April 1965. menempuh sekolah Dasar di Batang Limpaung Solok Selatan pada tahun 1977, kemudian melanjutkan Ke MTs.N Pasir Talang, (lulus 1981), kemudian melanjutkan studi ke MAN I Yogyakarta jurusan Qadha' (dulunya PHIN), (lulus 1984), kemudian menyelesaikan S-1 pada Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (lulus 1990), melanjutkan S-2 program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat (UMSB) prodi Hukum Islam (lulus 2016), dan menyelesaikan S-3 Program Doktor Prodi Hukum Islam pada Universitas Islam Negeri (UIN) Imam Bonjol Padang (lulus 2019).

Selama menempuh pendidikan aktif dalam organisasi HMI dan pernah diberi amanah sebagai Ketua Kohati Fakultas Syariah IAIN Yogyakarta tahun 1986-1988, aktif di Mathlaul Anwar dan mendapat amanah sebagai sekretaris Mathla'ul Anwar Cabang Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1987-1989, dan setelah bekerja aktif di MUI Solok Selatan dan pernah diberi amanah sebagai Bendahara Majelis Ulama Indonesia Daerah Solok Selatan tahun 1998-2003, .juga aktif pada organisasi Aisyiyah dan pernah diberi amanah sebagai Ketua Pimpinan Daerah Aisyiyah Solok Selatan tahun 2007-2012;

Pengalaman kerja, sebagai Calon Hakim Pengadilan Agama Pariaman 1993-1995, Hakim Pengadilan Agama Muara Labuh 1995-2008, Hakim Pengadilan Agama Koto Baru 2008–2012, Hakim Pengadilan Agama Sawahlunto 2012–2013, dan selanjutnya Hakim Pengailan Agama Padang tahun 2014-2020, dan sejak tanggal 13 Maret 2020 bertugas sebagai Hakim di Pengadilan Agama Pekanbaru sampai sekarang. Disamping sebagai Hakim, Penulis juga menjadi Nara Sumber dari beberapa Seminar, di antaranya Seminar tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang diadakan oleh Jurusan Muamalat Fakultas Syariah UIN Imam Bonjol Padang pada tahun 2015, sebagai nara sumber pada Pendidikan Pelatihan Profesi Pengacara Syariah, yang diadakan kerjasama Asosiasi Pengacara Syariah (APSI) Kota Padang dengan Fakultas Syariah UIN Imam Bonjol Padang pada bulan April tahun 2018, dan sebagai nara sumber pada Seminar Kepenghuluan se-Sumatera Barat yang diadakan oleh organisasi Kepenghuluan Kota Padang, pada bulan Oktober tahun 2018;.