

BAB IV

ANALISA FIQH MUAMALAH TERHADAP KEPEMILIKAN ASET SUKUK DI BANK SYARIAH MANDIRI

4.1. Analisis Ketentuan Kepemilikan Aset Sukuk dalam Fiqh Muamalah

Sukuk didefinisikan sebagai suatu dokumen sah yang menjadi bukti penyertaan modal atau bukti utang terhadap pemilikan suatu harta yang boleh dipindah milikan dan bersifat kekal atau jangka panjang. Secara eksplisit peranan yang terdapat dalam pelaksanaan sukuk telah dibahas dasar-dasarnya dalam berbagai kitab fiqh. Pemahaman fiqh lebih terfokus pada peranan sukuk yang merupakan suatu akad kerja sama terhadap pengambilan keuntungan dari pada objek akad. Asas pandangan sukuk dalam pandangan Islam didasarkan pada Al-Qur'an.

Aset sukuk adalah objek yang memiliki nilai ekonomis sehingga dapat diperjualbelikan. Penjualan aset ini tidak disertai penyerahan fisik asetnya. Tetapi yang dialihkan adalah hak manfaatnya. Sedangkan kepemilikan asetnya tetap kepada obligor. Pada saat akhir periode sukuk, SPV wajib menjual kembali aset tersebut kepada obligor. Aset dalam pengertian sukuk juga bisa diartikan sebagai hak milik sempurna yang akan dijadikan objek akad, dan karena sebab itulah manfaat atau keuntungan dapat diambil oleh investor, bukan disebabkan utang dengan kadar faedah.

Salah satu ajaran Islam yang terdapat dalam fiqh Muamalah adalah *iqtisadiyah* (ekonomi), *ijtima'iyah* (social), dan *siyasah* (politik). Bagian

iqtisadiyah mengandung beberapa subbahasan, diantaranya adalah *masrif* (*saving*), *istithmariyyah* (investasi), *istihlaqiyyah* (produksi) dan *tabbaru'at* (*service*). Termasuk dalam kelompok *istithmariyyah* diantaranya adalah akad sukuk yang terdiri dari sukuk *ijarah*, *murabaah*, *salam*, *istishna*, *musyarakah*, dan *mudharabah*.⁴⁸ Pada fiqh muamalah, ketentuan kepemilikan aset sukuk tidak berbeda dengan kepemilikan aset lainnya sebagaimana yang telah dijelaskan beberapa bab.

Dalam fiqh muamalah kepemilikan disebabkan karena *Ihrazul Mubahat*, wasiat, *syuf'at*, dan terakhir akad. Kepemilikan sukuk termasuk kepada katagori akad. Dalam perspektif fiqh muamalah, sukuk merupakan representasi hak kepemilikan aset sepenuhnya (*legal ownership*) yang ditransfer oleh penerbit sukuk (*issuer*) kepada pemegang sukuk melalui intermediasi yang dinamakan *Special Purpose Vehicle* (SPV). Oleh karena itu, pemegang sukuk mempunyai hak penuh (*milkiyyah kamilah*) atas nilai jual komersial atau keuntungan terhadap aset tersebut, dan jika terjadi kerugian pada *underlying asset* yang dialami oleh penerbit sukuk, pemegang sukuk harus bersedia untuk menanggung risiko kerugian tersebut. Hal ini berlandaskan *Sharia legal maxims* yang mengatakan bahwa *al-ghorm bi al-ghonm* (tiada keuntungan tanpa risiko) dan *al-kharaj bi al-dhaman* (liabilitas yang menentukan keuntungan).

Rukun akad sukuk adalah pelaku akad sukuk, bisa pemerintah, lembaga/bank, dan investor. Pemerintah (obligor) berperan sebagai pelaku yang

⁴⁸ Nazaruddin Abdul wahid, *Sukuk: Memahami dan Mebedah Obligasi pada Perbankan Syariah*, Ar-ruz Media , Yogyakarta , 2010, hlm. 25.

bertanggung jawab atas pembayaran imbalan dan nilai nominal sukuk yang diterbitkan sampai jatuh tempo. Lembaga (SPV) berperan sebagai pelaku untuk menerbitkan sukuk sertifikat dan sebagai wali amanat untuk mewakili kepentingan investor. Sedang investor sendiri berperan sebagai pelaku yang memegang sukuk yang memiliki hak atas imbalan, margin, dan nilai nominal. Adapun barang yang menjadi aset dalam proses sukuk bisa berupa sertifikat, harta, gedung, dan tanah. Sedangkan akad yang digunakan bisa berupa, *mudharabah*, *ijarah*, *musyarakah*, *istisna*, *salam*, dan *murabahah*, tergantung pada kesepakatan pelaku-pelaku sukuk.

Syarat akad sukuk adalah suatu yang harus dipenuhi sebelum mengerjakan sesuatu. Adapun syarat sukuk itu harus bisa diserahkan, artinya barang itu ada bersifat nyata sehingga dapat digunakan. Barang yang diserahkan harus sesuai kegunaan, jelas dan terang mengenai objek perjanjian, kemanfaatan barang/aset yang dijanjikan diperbolehkan oleh agama, harta bendanya yang *isti'mality*, yaitu harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya.

4.2. Analisis Pelaksanaan Proses Kepemilikan Aset Sukuk di Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri (Bank Syariah Mandiri) adalah salah satu perusahaan penerbit (emiten) sukuk Indonesia. Sukuk yang diterbitkan oleh Bank Syariah Mandiri saat ini baru terbatas pada produk sukuk yang berakad *mudharabah* dan akad *ijarah*. Sukuk Bank Syariah Mandiri pertama kali terbit

pada tanggal 23 September 2003. Total penerbitan sukuk saat itu senilai Rp 500 Milyar, dan masyarakat sangat antusias dengan keluarnya sukuk yang diterbitkan oleh Bank Syariah Mandiri.

Subordinated notes (subnotes) mudharabah Bank Syariah Mandiri tahun 2011 merupakan surat berharga yang diterbitkan Bank dalam bentuk surat pengakuan liabilitas jangka panjang berjangka waktu 10 tahun dengan hak melunasi (*call option*) pada tahun ke-5 (lima) sejak tanggal penerbitan.

Pada tanggal 31 Desember 2013 dan 2012, total *subordinated notes mudharabah* yang telah diterbitkan oleh Bank adalah yang diterbitkan pada tahun 2011 sebesar Rp500.000.000.000.

1. Syarat dan ketentuan:
 - a. Pendapatan bagi hasil dihitung berdasarkan perkalian antara *nisbah* pemegang *subnotes* Bank dengan pendapatan yang dibagihasilkan yang jumlahnya tercantum dalam laporan keuangan Bank triwulan terakhir yang belum diaudit yang tersedia dan disahkan oleh Direksi Bank selambatnya 10 (sepuluh) hari kerja sebelum tanggal pembayaran pendapatan bagi hasil yang bersangkutan.
 - b. Pendapatan yang dibagihasilkan diperoleh dari pendapatan portofolio pembiayaan Rupiah (*blended*) Bank senilai Rp5.000.000.000.000 yang diperoleh selama 1 (satu) triwulan sebagaimana dicantumkan dalam setiap laporan keuangan Bank yang belum diaudit.
 - c. *Nisbah* yang diberikan kepada pemegang *subnotes* adalah sebesar 16,30% per tahun dari pendapatan bagi hasil yang dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan.

Subnotes ini tidak dijamin dengan jaminan khusus dan tidak dijamin oleh pihak ketiga, termasuk tidak dijamin oleh Negara Republik Indonesia dan tidak dimasukkan ke dalam Program Penjaminan Bank yang dilaksanakan oleh Bank Indonesia atau lembaga penjaminan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merupakan kewajiban Bank yang disubordinasi.⁴⁹

Adapun proses kepemilikan sukuk pertama kali nasabah mendatangi bank syariah mandiri yang menyediakan penjualan sukuk. Nasabah yang ingin memesan produk sukuk terlebih dahulu membuat rekening tabungan (jika belum memiliki) dan rekening surat berharga di salah satu sub-registry di bank syariah mandiri. Jika telah memiliki rekening tabungan dan rekening surat berharga, setelah itu nasabah mengisi formulir pemesanan dari agen penjual yang ditunjuk oleh pemerintah dan melampirkan fotocopi KTP (Kartu Tanda Penduduk). Selanjutnya menyetorkan dana tunai ke rekening khusus agen penjual dan menyampaikan bukti setor dana kepada agen penjual sesuai dengan jumlah pemesanan. Memperoleh hasil penjatahan pemerintah dari agen penjual sesuai dengan ketentuan berlaku. Sukuk diterbitkan dalam bentuk tanpa warkat (*scripless*), jadi investor/nasabah akan diberikan Surat Bukti Kepemilikan dari agen penjual. Kepemilikan dari setiap pemilik sukuk akan dicatat dalam suatu sistem oleh Registry, antara lain dengan memuat nama dan alamat pemilik sukuk, jenis sukuk yang dimiliki, jumlah nominal sukuk yang dimiliki, dan perpindahan kepemilikan sukuk. Setelah proses pemesanan selesai bank syariah

⁴⁹ Annual Report Bank Syariah Mandiri 2013 (Laporan Keuangan)

menyampaikan minat beli investor ke Bursa Efek Indonesia (BEI) untuk mendapatkan nasabah lain yang bermaksud menjual pada harga yang sesuai dengan permintaan nasabah yang berminat membeli sukuk. Apabila terjadi kesesuaian harga antara nasabah yang membeli dengan nasabah yang menjual, maka transaksi pembelian diselesaikan melalui mekanisme bursa yang melibatkan PT. BEI, PT. KPEI, PT. KSEI, dan perusahaan sekuritas. Sedangkan jumlah yang harus di bayar nasabah pembeli adalah sejumlah harga sukuk ditambah dengan imbalan berjalan.

Produk sukuk yang digunakan saat ini adalah Seri SR-006. Untuk Underlying asset sukuk adalah Proyek dalam APBN tahun 2014 dengan nilai dan spesifikasi sebagaimana tercantum dalam Dokumen Transaksi Aset, Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah dan/atau bangunan, Menteri Keuangan menetapkan rincian Proyek dan BMN yang akan digunakan sebagai Aset SBSN dalam rangka penerbitan Sukuk Negara Ritel seri SR-006.

SR-006 diterbitkan pada tanggal 5 maret 2014 dan jatuh temponya 5 maret 2017. Nilai nominal perunit sebesar Rp1 juta, sedangkan nilai nominal pemesanan pembelian sebesar Rp5 juta (5 unit) dan kelipatan Rp5 juta serta batas maksimum sebesar Rp 5 miliar dan nominal pelunasan *at par* (100%), *bullet payment*. Dengan akad yang digunakan akad *Ijarah – Asset To Be Leased* . Sedangkan buat tenor/masa jatuh tempo selama 3 tahun dengan holding period selama 1 periode kupon. Untuk kopunnya sendiri 8,75% p.a dan dibayar setiap bulan pada tanggal 5. Masa Penawaran 14 Februari sampai dengan 28 Februari 2014 jam 10.00 WIB, Bank Syariah Mandiri hanya melayani pemesanan

pembelian dari tanggal 14 Februari sampai dengan 27 Februari 2014. Dan buat *Subregistry* Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) melalui Partisipan/Nasabah.

Sukuk di jual di pasar perdana dengan biaya materai untuk Pernyataan dan Kuasa dan Pembukaan Rekening Surat Berharga. Biaya penyimpanan Efek di Kustodian Bank Bukopin sebesar 0.025% p.a minimum Rp5.000/bulan ditambah Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Biaya penyimpanan Efek dibayarkan setiap bulan dengan pemotongan secara langsung dari Imbalan/Kupon SR-006 yang diterima nasabah. Dengan kupon pajak sebesar 15% (PPh Final). Untuk pasar sekunder biaya transaksi sebesar Rp25.000 per transaksi. Apabila nasabah ingin membeli SR-006 di Pasar Sekunder maka biaya ditambah dengan biaya-biaya yang dikenakan di Pasar Perdana. Buat pajaknya *capital gain* dan kupon berjalan (*accrued return*) sebesar 15% (PPh Non Final), dikenakan apabila nasabah melakukan penjualan Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder dan diperhitungkan pada SPT Tahunan.

Investor dianjurkan untuk mempelajari seluk beluk informasi yang dibutuhkan mengenai obligasi syariah, baik mengenai investasinya sendiri, potensi resiko yang terkandung, maupun potensi keuntungannya. Dengan mempelajari instrumen obligasi syariah secara lengkap, diharapkan investor mengenal investasi tersebut dengan baik, sehingga mempermudah pengambilan keputusan investasi yang telah ditawarkan oleh Bank Syariah Mandiri. Mempelajari instrumen, dimana investor ingin menempatkan investasi, akan memberikan manfaat maksimal dalam mencapai rencana yang diinginkan.

Melakukan Analisis agar keputusan yang diambil sesuai dengan apa yang diinginkan, yaitu kestabilan pendapatan. Aspek-aspek yang dibutuhkan seperti kupon, jangka waktu, nilai penerbitan dan peringkat. Latar belakang serta profil penerbit juga menjadi pertimbangan sendiri. Dengan informasi yang lengkap, diharapkan keputusan yang diambil tidak menimbulkan kerugian yang cukup besar.

Setelah melalui analisis, investor memperoleh jenis obligasi yang ingin dibeli. Tahap selanjutnya adalah investor mengisi formulir dan memberikan amanat pembelian kepada *trader* atau *broker* obligasi syariah di Bank Syariah Mandiri yang telah kita pilih. Pihak *trader* akan melakukan pembelian obligasi syariah sesuai dengan jenis serta harga yang diinginkan. Membeli sukuk membutuhkan dana yang tidak sedikit. Satuan pembelian sukuk biasanya bernilai Rp 1 miliar, sehingga sulit bagi investor individu untuk dapat ikut berinvestasi dalam obligasi. Namun ada juga yang menawarkan satuan bernilai Rp 50 juta atau Rp 100 juta. Setelah amanat pembelian diajukan, sebaiknya dana tersebut sudah dialokasikan. Jangan sampai dikenakan *penalty*, karena keterlambatan dalam pembayaran. Selain itu, penempatan dana tunai yang serba mendadak mungkin bisa mengganggu kelancaran aliran arus kas keuangan investor dan keluarga. Pembayaran dana pembelian obligasi dilakukan melalui transfer ke rekening perusahaan sekuritas tersebut. Setelah pembayaran selesai, maka investor sebagai pembeli tinggal menunggu proses *settlement* atas transaksi tersebut. Setelah periode book buildig selesai, dana yang direkeing Bank Syariah Mandiri akan ditranfer ke rekeing kementrian keuangan. Obligasi yang telah dibeli akan

tercantum di dalam rekening perusahaan sekuritas yang tercatat di KSEI (Kustodian Sentral Efek Indonesia).

4.3. Analisa Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Kepemilikan Aset Sukuk

Dalam realitas operasi sukuk, tidak ada perpindahan aset yang riil dari penerbit sukuk kepada pemegang sukuk. Perpindahan aset hanyalah sebagai formalitas dalam kontrak sukuk sebagaimana dicantumkan dalam *term sheet* sukuk. Ada 3 indikator yang membuktikan tidak adanya transfer kepemilikan aset dari *issuer* kepada pemegang sukuk, yaitu dilihat dari tipe aset, SPV dan referensi nilai *underlying asset*.

Pertama, tipe aset. Ada 2 tipe aset yang biasanya digunakan oleh issuer sebagai *underlying asset*, yaitu aset pemerintah, yang biasanya untuk *sovereign sukuk*, dan aset swasta, yang biasanya untuk *corporate sukuk*. Aset pemerintah tidak bisa diperjualbelikan di pasar bebas sedangkan aset swasta bisa diperjualbelikan. Berdasarkan observasi Al-Jarhi dan Abozaid, aset sukuk yang efektifnya tidak bisa diperjualbelikan, di klaim bisa diperjualbelikan pada kebanyakan kasus penerbitan *sovereign sukuk*. Observasi ini sungguh mempertanyakan keaslian transaksi penjualan aset pada penerbitan sukuk, terutama *sovereign sukuk*.

Kedua, soal SPV. Pada beberapa kasus penerbitan sukuk, independensi SPV sangat dipertanyakan, dikarenakan adanya perbedaan tipis antara penerbit sukuk dan SPV. Transaksi jual-beli *underlying asset* antara penerbit sukuk dan

SPV adalah sebuah pretensi untuk memindahkan aset tersebut kepada pemegang sukuk. Independensi SPV sebagai agen (*wakeel*) pemegang sukuk sangatlah penting agar kontrak tersebut memenuhi nilai syariah.

Ketiga, terkait dengan referensi nilai *underlying asset*. Berdasarkan observasi yang juga dilakukan oleh Al-Jarhi and Abozaid, nilai aset yang dijual dari hampir seluruh penerbitan sukuk tidak sesuai dengan harga pasar, melainkan lebih tinggi atau lebih rendah dari harga pasar, yang disesuaikan dengan jumlah dana yang diinginkan oleh penerbit sukuk. Jika penerbitan sukuk benar-benar adanya transaksi jual-beli kepemilikan aset, pada saat eksekusi penjualan aset, nilai aset (*book value*) harus sesuai dengan harga pasar. Oleh karena itu, observasi ini menunjukkan bahwa sukuk yang diterbitkan tidak didukung oleh aset riil melainkan hanyalah sebagai alat untuk meminjam uang seperti surat obligasi lainnya.

Ketiga indikator tersebut membuktikan bahwa kontrak jual-beli dan sewa pada kontrak sukuk adalah samaran, bukan kontrak yang berbasis aset riil disebabkan tidak adanya perpindahan aset. Akibat dari tidak adanya perpindahan aset tersebut, menurut Dusuki dan Moktar, pada saat terjadi sukuk *defaults*, pemegang sukuk hanya mendapatkan sisa jumlah jaminan yang dijanjikan oleh penerbit sukuk, dan jika ada surplus dari nilai aset, pemegang sukuk tidak mendapatkan surplus dari aset sukuk tersebut.

Di samping itu, pemegang sukuk merujuk kepada penerbit sukuk melainkan kepada aset untuk mengklaim hak finansial mereka. Hal ini bisa disaksikan pada kasus gagal bayar sukuk *Kuwait Investment House dan sukuk*

Nakheel. Pemegang sukuk merasa ketidakpastian dengan hak kepemilikan aset sukuk sehingga mereka menuntut penerbit sukuk untuk memberikan sejumlah uang dan keuntungan seperti yang dijanjikan pada awal kontrak, bukan menuntut aset mereka yang bisa dicairkan sesuai dengan harga pasar pada saat itu. Oleh karena itu, transfer kepemilikan mutlak sangatlah penting dalam penerbitan sukuk karena inilah ciri khas yang membedakan sukuk dengan surat obligasi lainnya

Dalam pelaksanaan yang terjadi di Bank Syariah Mandiri ada beberapa yang harus dikerjakan dalam melakukan akad sukuk. Seperti orang yang berakad, *shighat*, *ujrah*, dan manfaatnya. Orang yang berakad yang melakukan akad. Seperti *mu'jir* (orang yang memberi upah dan menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menerima upah dan menyewa sesuatu). Disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* harus baliqh, berakal, cakap melakukan *tasharuf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Dalam proses pelaksanaan yang ada di bank syariah mandiri. Pihak *mu'jir* sebagai penerbit sukuk. Pihak *musta'jir* sebagai pemegang sukuk atau sebagai pemilik objek aset. Proses *Shighat* (Ijab dan qabul) dalam melaksanakan sukuk di Bank Syariah Mandiri ditandai dengan adanya si penerbit menjadi pengguna jasa yang menerbitkan sukuk untuk melakukan akad sukuk dengan pernyataan kehendak berupa harga yang ditawarkan oleh emiten Bank Syariah Mandiri sebagai harga dasar yang kemudian dilakukan akad dan kesepakatan yang telah ditentukan terhadap pemegang sukuk. Pembayaran uang yang telah ditetapkan oleh Bank Syariah Mandiri kepada si penerbit yang sebagai pengguna aset melakukan *ujrah* (uang sewa/upah) dan menyewa objek kepada Bank Syariah Mandiri dengan kesepakatan selam jangka waktu jatuh tempo.

Pertukaran uang dengan sewa pekerjaan yang menghasilkan upah, pertukaran uang dengan manfaat aset dan menukarkan suatu barang dengan manfaat lainnya dapat menghasilkan keuntungan sewa. Begitu juga dengan Bank Syariah Mandiri menyewakan manfaat sewa kepada penyewa (penerbit).

Ada beberapa hal syarat yang harus dipenuhi sebelum mengerjakan melakukan transaksi sukuk. Syarat terjadinya akad (*in'inqad*) berkaitan dengan *aqid* (berakal). Orang yang melakukan akad tidak sah jika dilakukan oleh orang gila, atau anak yang belum *mumayyiz*. Jadi, pelaku akad harus memiliki keadaan sehat baik itu rohani maupun jasmani dan tidak ada unsur paksaan dari pelaku sukuk untuk melakukan akad sukuk di bank syariah mandiri. Dan tentu saja pelaku akad sukuk sudah memiliki kemampuan dan pengetahuan tentang akad sukuk dan pelaksanaannya. Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*) agar *ijarah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh *aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Jadi untuk kelangsungan, penerbit sukuk harus memiliki kekuasaan hak penuh tidak memiliki keraguan. Apabila memiliki keraguan untuk kelangsungan akad kepada bank syariah mandiri maka penerbitan sukuk bisa ditangguhkan atau dibatalkan.

Syarat sahnya akan terjadi apabila adanya keridhoan dari kedua pihak yang akad. Yaitu dimana pemilik objek bank syariah mandiri dan pihak penerbit sukuk harus adanya persetujuan dan kesepakatan antara keduanya tidak ada unsur paksaan dan ketidakrelaan. Dengan begitu akad akan di anggap sah. Manfaat objek harus jelas dengan adanya penjelasan manfaatnya bisa mengetahui barang yang akan di akadkan. Bank syariah mandiri harus menjelaskan kepada pihak

penerbit sukuk. Penjelasan tentang masa manfaat berapa lama masa manfaat berapa bulan atau tahun. Dalam sukuk ijarah masa manfaat penyewa dalam membayar upah sewa (*fee*) kepada pihak Bank Syariah Mandiri sesuai dengan kesepakatan selama masa jangka waktu jatuh tempo yaitu selama 3 tahun. Pembayaran *fee* sesuai dengan akad *ijarah* dan dibayarkan setiap bulan, 3 bulan, 6 bulan atau pertahun. Penjelasan jenis pekerjaan harus jelas sesuai dengan identitas penyewa atau kartu tanda penduduk (KTP). Pihak pemilik objek sewa Bank Syariah Mandiri harus mengetahui jenis pekerjaan dan identitas lengkap penyewa, dimana dia bekerja, tempat tinggal, keluarga karena itu merupakan bukti penting atau kewajiban oleh pihak Bank Syariah Mandiri untuk menyewakan manfaat sewa dan mengeluarkan sukuk ijarah semuanya harus jelas tidak ada yang ditutupi. Pihak Bank Syariah Mandiri juga berkewajiban untuk membayarkan upah sewa (*fee*) kepada investor selaku pemegang sukuk. Objek akad ijarah harus dapat dipenuhi. Baik menurut hakiki maupun *syar'i*. Dalam objek akad *ijarah* harus jelas barang atau benda yang akan disewakan. Tidak boleh menyewakan benda milik bersama tanpa mengikutsertakan pemiliknya hukumnya tidak dibolehkan dan tidak sah. Dalam sukuk ijarah Bank Syariah Mandiri sudah jelas yang akan disewakan, Bank Syariah Mandiri menerima objek sewa dari investor yang jelas bukan milik orang lain, pihak Bank Syariah Mandiri akan mengambil manfaat sewa dari investor yang memasarkan atau menjual kepada pihak penyewa. Disini pihak Bank Syariah Mandiri yang akan melakukan akad *ijarah* bersama penyewa atau penerbit sukuk *ijarah*. Pihak Bank Syariah Mandiri juga berkewajiban membayar upah sewa kepada investor yang selaku pemegang sukuk tersebut jadi

semua objek sewa yang akan disewakan oleh pihak Bank Syariah Mandiri semua jelas dan pemiliknya juga jelas.

Manfaat yang akan menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh *syara'*. terbebas dari tempat maksiat harus suci dan bersih bukan tempat yang dilarang oleh *syara'* atau tempat lain yang diharamkan. Dalam sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri, pihak Bank Syariah Mandiri akan menerima investor (pemilik objek sewa) yang memiliki tempat bersih dan suci dan terutama terbebas dari unsur maksiat, terutama tidak bertentangan dengan *syara'* apabila pihak Bank Syariah Mandiri menerima investor yang tempat perbuatan maksiat itu sama saja Bank Syariah Mandiri mengambil upah sewa (*fee*) untuk perbuatan maksiat. Jadi, tempat yang akan disewakan oleh pihak Bank Syariah Mandiri tempat yang halal, bersih dan suci. Manfaat *m'auqud 'alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah* umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukan akad *ijarah* maka *ijarah* tidak sah. Mekanisme sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri berdasarkan perjanjian penyewaan objek sewa antara penyewa dengan pemegang sukuk *ijarah* melalui perwalian atau perseroan. Bank Syariah Mandiri menyewa atas manfaat jadi akad *ijarah* di Bank Syariah Mandiri yaitu mengambil upah sewa (*fee*) sebagai imbalan manfaat atas sewa dari penyewa sesuai dengan kesepakatan dari penyewa dengan Bank Syariah Mandiri berdasarkan sukarela tidak dengan unsur paksaan. Bukan untuk mengambil bunga atau keuntungan yang besar karena di dalam sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri pendapatannya berdasarkan pendapatan *fee* atas upah terhadap objek sewa.

Kewajiban pemberi manfaat barang atau jasa (*Mu'jir*) ada beberapa hal yang harus diperhatikan seperti pertama menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan Pemilik barang / jasa (*mu'jir*) atau sebagai investor akan menyediakan barang yang akan disewakan kepada Bank Syariah Mandiri. Pihak investor mewakilkan Bank Syariah Mandiri sebagai emiten untuk menyewakan manfaat sewa kepada penyewa (*musta'jir*) dengan menggunakan akad *wakalah*. Kedua, menanggung biaya pemeliharaan barang. *Mu'jir* atau investor akan bertanggung jawab penuh dengan semua barang atau jasa yang akan disewakan kepada penyewa. Pihak Bank Syariah Mandiri juga juga tidak akan menanggung biaya karena di dalam sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri hanya sebagai perantara atau hanya sebagai pihak yang akan menyewakan manfaat kepada pihak penyewa. Semua investor yang menanggung karena investor yang memegang bukti kepemilikan sukuk *ijarah*. Terakhir, menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan *Mu'jir* atau investor akan menjamin barang yang disewakan bila terdapat cacat. Pihak Bank Syariah Mandiri tidak ikut sebagai penjamin apabila terjadi kerusakan atau barang yang cacat karena Bank Syariah Mandiri sebagai penerbit sukuk *ijarah* dan hanya untuk memanfaatkan obyek melalui penguasaan sementara.

Sedangkan untuk kewajiban penerima manfaat barang atau jasa (*Musta'jir*). Yaitu harus membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak). Dalam sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri Penyewa (*musta'jir*) akad meakukan akad *ijarah* dengan Bank Syariah Mandiri, dimana penyewa akan membayar upah sewa (*fee*)

kepada pihak Bank Syariah Mandiri sesuai dengan kesepakatan sesuai dengan masa jangka waktu jatuh tempo yaitu 5 tahun. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil). Dalam sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri apabila terjadi kerusakan ringan karena kesalahan penyewa. Penyewa akan menanggung sendiri biaya pemeliharaan yang sifatnya ringan berdasarkan kemauan sendiri apabila keberatan pihak penyewa bisa memberitahu investor karena investor yang bertanggung jawab semua kerusakan, dari pihak Bank Syariah Mandiri tidak akan menanggung biaya, semua biaya atau kerusakan barang akan ditanggung sama investor atau pemilik objek sewa. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut. Maksudnya disini adalah dalam pelaksanaan sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri jika barang yang disewa oleh penyewa terjadi kerusakan bukan karena pelanggaran dari penyewa, juga bukan kelalaian dari pihak Bank Syariah Mandiri karena disini pihak Bank Syariah Mandirihanya sebagai memasarkan penawaran sukuk *ijarah* atau hanya sebagai perantara penerbit sukuk *ijarah* dari investor. Jadi Bank Syariah Mandiri juga tidak bertanggung jawab dalam hal ini.

Syarat Ujrah (fee, bayaran sewa) yang telah ditentukan yaitu harus termasuk dari harta yang halal. Dalam sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri, Bank Syariah Mandiri akan menerima barang yang akan disewakan itu dalam keadaan baik, utuh tidak dalam keadaan cacat, sesuai dengan kriteria, realita dan *syara*'. Pihak Bank Syariah Mandiri tidak akan menerima barang yang akan disewakan

barang yang diharamkan, tempat perjudian, tempat konsumsi minuman keras dan tidak dibenarkan oleh syariah dan barang diketahui secara sempurna manfaat dari barang yang akan menjadi objek sewa akad antara lain mencegah perselisihan. Harus diketahui jenis, macam dan satuannya. Dalam sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri, barang yang akan disewakan dari investor kepada pihak Bank Syariah Mandiri itu harus jelas tidak ada yang ditutupi, pihak Bank Syariah Mandiri juga akan menerima barang yang akan disewakan investor sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan oleh pihak Bank Syariah Mandiri. Tidak dalam keadaan rusak ataupun cacat. Jadi pihak Bank Syariah Mandiri juga akan melakukan manfaat sewa kepada penyewa memberitahu sesuai dengan barang yang di berikan pihak investor tidak boleh menutupi atau menyamarkan barang yang akan disewakan karena akan menyebabkan perselisihan. Itu akan membuat akad *ijarah* dianggap tidak sah.

— Tidak boleh dari jenis yang sama dengan manfaat yang akan disewa untuk menghindari kemiripan riba fadhil. Dalam sukuk *ijarah* Bank syariah Mandiri, manfaat yang akan disewakan oleh pihak Bank Syariah Mandiri penyewa membayar kepada Bank Syariah Mandiri dengan upah sewa (*fee*) kepada pihak Bank Syariah Mandiri sesuai dengan kesepakatan selama jangka waktu jatuh tempo yaitu selama 3 tahun. Dimana sukuk *ijarah* Bank Syariah Mandiri *fee ijarah* dibayar dengan uang tunai yang pembayarannya sesuai dengan kesepakatan

karena disarkan akad *ijarah* yang mencantumkan besarnya pembayaran sewa sampai masa jatuh tempo.⁵⁰

Diatas telah dijelaskan bahwa kepemilikan aset di Bank Syariah Mandiri sudah terpenuhi rukun, syarat, ketentuan obyek, yang dilaksanakan shahih menurut rukun dan syarat maupun ketentuan obyeknya.

Fatwa DSN MUI No.69/DSN-MUI/VI/2008 memberi batasan terhadap Surat Berharga Syari`ah Negara yang diperbolehkan dalam syari'at Islam, antara lain:

- a. Bahwa dalam rangka mendorong pengembangan ekonomi dan pasar keuangan syari`ah dalam negeri diperlukan adanya instrumen investasi berbasis syari`ah untuk mengoptimalkan pemanfaatan dana-dana masyarakat.
- b. Bahwa sesuai dengan Undang-undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syari`ah Negara, pemerintah dapat menerbitkan surat berharga berbasis syari`ah dalam rangka menunjang kesinambungan fiskal dan memperluas sumber pembiayaan negara.
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, Dewan Syari`ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSNMUI) memandang perlu menetapkan fatwa tentang Surat Berharga Syari`ah Negara untuk dijadikan pedoman.

⁵⁰ Fifka Amelia Susnti, "Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Sukuk Ijarah Di PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lubuk Alung, skripsi, Universitas Islam Bandung, 2013, hlm 113